

Міністерство освіти і науки України  
Київський національний університет імені Тараса Шевченка  
Географічний факультет  
Кафедра геодезії та картографії

На правах рукопису

УДК 332.64

## **Внесення змін у відомості Державного Земельного кадастру**

Рівень вищої освіти – другий (магістр)

Галузь знань 19 – «Архітектура та будівництво»

Спеціальність 193 – «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма – «Землеустрій та землеустрій»

Випускна кваліфікаційна робота магістра  
студента 2 курсу магістратури  
Дончука Ярослава Олександровича

Науковий керівник –  
кандидат географічних наук, доцент  
Полякова Наталія Олександрівна

Допущено до захисту

Протокол засідання кафедри № \_\_\_\_ від «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ року

Завідувач кафедри проф. Даценко Л. М.

Київ – 2023

	2
РЕФЕРАТ	3
ВСТУП	4
РОЗДІЛ 1. ІСТОРИЧНІ АСПЕКТИ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН НА ТЕРИТОРІЇ УКРАЇНИ. ЗАКОРДОННИЙ ДОСВІД	6
1.1 Земельні відносини періоду Київської Русі	6
1.2 Розвиток земельних відносин на території України під впливом Речі Посполитої, Російської імперії та Австро-Угорщини	7
1.3 Земельні відносини у радянській Україні	15
1.4 Розвиток земельних відносин на території держав Європейського союзу	19
РОЗДІЛ 2. ЮРИДИЧНІ ЗАСАДИ ВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ В УКРАЇНІ	24
2.1 Нормативно-правове забезпечення землеустрою	24
2.2 Набуття права власності на земельні ділянки. Види документів, що посвідчують право власності.	27
РОЗДІЛ 3. ПРИЧИНИ ВНЕСЕННЯ ЗМІН У ІНФОРМАЦІЮ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ УКРАЇНИ. ПРАКТИЧНА РЕАЛІЗАЦІЯ	32
3.1 Види помилок у ДЗК та причини їх виникнення	32
3.2 Процес внесення змін у інформацію ДЗК на прикладі декількох земельних ділянок	34
ВИСНОВКИ	37
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ	38
ДОДАТКИ	40

## РЕФЕРАТ

Ведення Державного земельного кадастру України є дуже важливим процесом, оскільки саме він містить інформацію про власників земельних ділянок, орендарів, координати ділянок. Хоча кожен землевпорядник ставиться відповідально до роботи, але помилки все ж іноді виникають. Дуже часто власники ділянок навіть не підозрюють, що мають якісь неточності у ДЗК, а дізнаються лише при певних діях з землею (при продажі, оформленні спадщини, тощо). Саме тому було обрано для написання роботи процес внесення змін до даних ДЗК, оскільки це дуже часто зустрічається.

Кваліфікаційна робота складається з трьох розділів. Перший розділ направлено на історичний аналіз розвитку земельних відносин на території України та досвід держав в Європі у питанні ведення земельного адміністрування. Другий розділ направлений на юридичні аспекти ведення земельного кадастру. Третій розділ є більш практичною складовою роботи. У першому підрозділі описано види помилок, які можуть виникати під час ведення земельного кадастру, а також причини їх виникнення. Другий підрозділ направлений на опис процесу внесення змін до даних земельного кадастру.

**Метою** цієї роботи є аналіз методики та процесів, що використовуються для усунення неточності даних Державного земельного кадастру.

**Предметом** у даній роботі виступає сукупність теоретичних, методичних та практичних положень, які стосуються виправлення помилок під час ведення ДЗК.

**Об'єктом** даної роботи є інформацію про земельну ділянку з кадастровим номером 3220881300:04:004:0190.

*Ключові слова:* ДЗК, помилка, кадастровий номер, накладання.

## ВСТУП

**Актуальність теми.** У нинішній час Державний земельний кадастр (ДЗК) України містить велику кількість неузгодженостей, накладок та пропусків у межах земельних ділянок.

Присутність помилок у даних ДЗК – це важлива проблема для усіх землевпорядників, землевласників та користувачів. Оскільки тривалий час дані не були у відкритому доступі, була низька якість кадастрових робіт та кваліфікації спеціалістів (через брак досвіду з таким видом робіт), неузгодженості правил між собою та значною кількістю ділянок, що необхідно було швидко зареєструвати і виникла картина того, що якість даних на Публічно кадастровій карті досить низька.

Всім відомо, що достовірність даних у документах, у тому числі землевпорядних, є гарантією прав людей на певну земельну ділянку та їхнього права розпоряджатися цією землею. Тому при виявленні різного роду розбіжностей як з боку власника земельної ділянки, так і з боку землевпорядної організації або органу, що веде ДЗК, необхідно знати послідовність дій для їх усунення, саме тому тема цієї наукової роботи є такою актуальною на сьогодні.

**Метою** цієї роботи є аналіз методики та процесів, що використовуються для усунення неточності даних Державного земельного кадастру.

**Предметом** у даній роботі виступає сукупність теоретичних, методичних та практичних положень, які стосуються виправлення помилок під час ведення ДЗК.

**Об'єктом** даної роботи є інформацію про земельну ділянку з кадастровим номером 3220881300:04:004:0190.

Основними **завданнями** у магістерській роботі можна виділити наступні:

- ✓ Розглянути історичні аспекти розвитку земельних відносин на території сучасної України;
- ✓ Розглянути досвід ведення земельних відносин на території європейських країн;

- ✓ Проаналізувати нормативно-правову базу, що регламентує ведення Державного земельного кадастру та земельних питань в Україні;
- ✓ Проаналізувати процес набуття права власності та види документів, що його посвідчують
- ✓ Визначати головні типи помилок, що можуть виникати під час ведення ДЗК
- ✓ Описати процес внесення змін до даних Державного земельного кадастру на прикладі земельної ділянки з кадастровим номером 3220881300:04:004:0190.

## РОЗДІЛ 1. ІСТОРИЧНІ АСПЕКТИ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН НА ТЕРИТОРІЇ УКРАЇНИ. ЗАКОРДОННИЙ ДОСВІД

### 1.1 Земельні відносини періоду Київської Русі

Розглядаючи поняття землеволодіння і землекористування варто уявляти це в розрізі суспільних відносин у селі. З початку IX ст. і до XIII ст. на території нашої країни існувала Київська Русь, яка була феодальною державою. Територіально землі поділялись на княжі (належали до удільних князівств) та громадські (належали громадам). Поступово відбувалася заміна патріархальної родової громади сусідською територіальною громадою. Її члени вже були пов'язані між собою не родинними відносинами, як раніше, а господарсько-територіальними. Розвиток феодальних відносин, прийняття християнства і культурне зближення з Візантією зумовили запозичення візантійського права. На цей час припадає створення першої редакції «Правди Руської», яку започаткував Ярослав Мудрий. У центрі уваги цього документа були питання про власність на землю і майно, відносини між правителями і підданими, соціальний статус окремих категорій населення. Важливою складовою частиною в системі управління земельними відносинами на території Київської Русі був розвиток наявних і створення нових міст, сіл і хуторів. У системі управління надзвичайно важливе місце належало справлянню податку за використання землі [1].

У Київській Русі земля та нерухоме майно були основою земельних, майнових та навіть трудових відносин. В той же збільшувалась кількість землеволодінь, оскільки воїни отримували її як плану, а бояри за службу князю. Варто відзначити, що це право не лише було в усній формі, а був навіть документ, який підтверджував право володіти землею. У часи Київської Русі існував навіть ринок землі. Але варто було пам'ятати, що крім плати податків потрібно було ще й нести військову службу.

Населення звісно ж теж регулювало питанням землеволодіння та землекористування, оскільки вони були зацікавлені в цьому. Важливо було, щоб громадянин, який отримав землю дійсно раціонально (у сучасному розумінні)

користувався, адже якщо земля стоятиме без діла, то буде і менший врожай, що могло спричинити голод.

У Київській Русі була досить цікава реформа Володимира Великого. Вона кардинально змінювала поняття землекористування у державі. Всі землі передавались у власність синам князя, але при цьому межі землекористувачів не змінювалось. Тобто це означало, що земля з державної власності стала приватною. Як ми знаємо, дана реформа спровокувала сутички інтересів братів, що в подальшому призвело до занепаду Київської Русі.

Змін також зазнало і оподаткування земель. Феодальні зміни в Європі зачепили і Київську Русь. Спочатку люди оплачували податок у вигляді однієї десятої врожаю, то з впливом сусідніх країн з'явилося поняття феодальної ренти (тобто фізичної відробіток на землях багатших людей). З часом стало зрозуміло, що така форма оподаткування не є практичною і гальмує господарську діяльність в державі. Саме тому було впроваджено поняття грошової ренти. Особливістю управління територіями було те, що значна увага приділялась структурі земель, особливо сільськогосподарських угідь, контролювалось поняття добросусідства, створювались картографічні матеріали територій.

З вище вказаних фактів можна зробити висновок, що в Київській Русі поняття земельних відносин було дуже добре розвинене і мало багато спільного із сучасним поняттям ведення землеустрою.

## 1.2 Розвиток земельних відносин на території України під впливом Речі Посполитої, Російської імперії та Австро-Угорщини

### *1.2.1 Вплив Речі Посполитої на розвиток земельних відносин в Україні*

Загалом на територіях, що входили до складу Речі Посполитої, зберігались ті ж самі тенденції розвитку земельних відносин. За звичаями, встановлення меж громади покладалося на найстаріших жителів громади (іноді - тих, кому більше 100 років). Існували різні процедурні правила межування: наприклад, існував звичай на щойно встановлених межах бити дітей, щоб вони краще пам'ятали, де проходить межа. Передбачалися достатньо чіткі правила застосування межових знаків: межі позначалися частіш за все кіпцями (причому звичаєве право

подекуди нормувало навіть їх розмір та форму); у лісі робилися знаки на деревах; на землях, які заливала вода, вбивали палі; при перетині меж закопували посуд з вугіллям, просом, тощо. Встановлювався обов'язок власника огороджувати певні види земельних угідь (насамперед, подвір'я і городи), при невиконанні якого власник позбавлявся права на відшкодування збитків, заподіяних потравою посівів худобою тощо, а іноді навіть міг бути покараний штрафом [2].

Новими змінами, що відбулись, стало впровадження Магдебурзького права. Його могли отримати, як і міста, так і села. Містом називалось поселення, де органом самоврядування була міська рада. У селах же представниками влади були солтиси. Вони займались розподілом земель та заселенням села. Також поступово в державі почали впроваджувати документи, що посвідчують право власності. Також важливою є реформа Сигізмунда-Августа, яка передбачала перерозподіл земель. Тобто кожна сім'я отримувала однакову за розміром земельну ділянку. Звісно розподіл не був абсолютно рівним, оскільки населення ділилось на декілька шарів. Загалом дана реформа внесла декілька основних змін – проведено внутрішній землеустрій, було розподілено рілля за якістю, було створено чіткі межі сіл, а найголовніше – започатковано ведення земельного кадастру.

Також важливо зазначити той факт, що у Речі Посполитій існувало поняття добросусідства. Це питання регулювалось Литовським статутом. Законодавчо регулювалось питання розміщення рослинності на межі, побудову парканів та навіть ситуації з розміщенням житлових будівель. Також в державі існувало право власності на землю. Щоправда землею могли володіти тільки вільні люди та міщани. Звісно левову частку займала власність міщан. Також законодавчо регулювалось питання заповідання майна. Головною особливістю було те, що заповіт не можливо було скасувати.

Оскільки більшість селян не мали змоги мати власні ділянки, то звісно ж існувало поняття оренди. Щоправда дуже часто виходила так, що в оренду потрапляла не лише земельна ділянка, а й маєтки та навіть селяни. Тому звісно більшості селян це не подобалось. Саме це і стало причиною повстань селян

(Гайдамащина та Коліївщина). Особливістю складання договорів було те, що вони складались в усній формі в людних місцях, де були свідки. Домовленість вважалась дійсною після застілля. Оплата оренди була декількох видів – скопичами (за одну копу - скіпщина), десятиниками (за кожен десяту копу - десятина), спольниками (одна з найпоширеніших форм, за половину кіп - спільщина) [2]. З часом такий вид оплати змінився на грошовий.

Також на території Речі Посполитої існувало поняття сервітутів. Вони були зафіксовані у XII-XVII ст. Зазвичай сервітут складали при наявності земельних спорів. Аналізуючи документи того періоду, можна побачити, що зазвичай сервітут надавали для можливості проходу, права заходити в ліс. Детально питання сервітуту описано в Грамоті Польського короля Владислава VI.

### *1.2.2 Вплив Австро-Угорщини на розвиток земельних відносин в Україні*

Після першого поділу Речі Посполитої у 1772 році Східна Галичина увійшла до складу Австрійської імперії і разом із Західною Галичиною утворила єдиний адміністративно-територіальний регіон під назвою Королівство Галицької Лодомерії. Обидва регіони мали спільні адміністративні органи, за винятком судової влади, а в результаті Кючук-Кайнарджійського мирного договору 1774 року Північна Буковина перейшла під контроль Австрії. Також, починаючи з 16 століття. Королівство Угорщина, включаючи Закарпаття, перебувало під владою Австрії з 16 століття. Однак Закарпаття, на відміну від Галичини, не було автономним і ніколи не виокремлювалося як територія незалежного королівства. Таким чином, до кінця 18 століття майже вся територія Західної України входила до складу Австрійської монархії [3].

Як часто зазначає сучасний дослідник В. Іванов, від самого початку свого правління імперський уряд розглядав територію Західної України як "відсталий сільськогосподарський придаток до австрійської промислової зони" [4]. Найвищі посади в державі займали представники австро-німецького населення. Ті з них, хто був пов'язаний з торгово-промисловим капіталом, вивозили з держави національні багатства (деревину, нафту тощо). Майже половина земельних наділів належала поміщикам і церкві. Більшість населення регіону становили

селяни (майже 90%), до того ж кріпосне право існувало ще до революції 1848 року. У Північній Буковині особиста залежність була скасована у 1785 році, але це не виправдало очікувань селян, оскільки вони все одно повинні були виконувати повинності на користь землевласників. На Закарпатті кріпаки "повинні були виконувати близько 20 різних панщинних повинностей і віддавати поміщику дев'яту частину свого врожаю" [4]. В Австрійській імперії ліквідація феодальної залежності не вирішила аграрної проблеми: всі найродючіші землі залишилися в руках поміщиків. Більше того, селяни повинні були платити певну суму грошей за доступ до лісів, луків і річок, які за реформою 1848 року стали приватною власністю. Іноді викуп платили за скасування кріпацтва. Але навіть у цих правовідносинах українці зазнавали дискримінації: західноукраїнські селяни "платили втричі більше, ніж чеські, і в п'ять разів більше, ніж німецькі" [2]; В. Іванов зазначає, що "після аграрної реформи 42 відсотки селянських господарств стали економічно збитковими" [3]. Як наслідок, повністю зuboжіли селяни почали емігрувати до інших країн (Канади, Бразилії та США), що в подальшому вплинуло на формування української діаспори [4].

Однак важливо зазначити, що земельна реформа в Австрійській імперії була досить послідовним кроком у 70-80-х роках XVIII століття. Марія-Терезія та Йосиф II здійснили просвітницькі абсолютистські реформи, спрямовані на модернізацію економіки: Згідно з реформами Йосифа II 1786 року, панщина була обмежена трьома днями на тиждень, а ще раніше, у 1782 році, селяни отримали право вільно обирати собі чоловіка або дружину, володіти власністю, обирати професію на власний розсуд тощо. Вони отримали право обирати собі дружину або чоловіка, успадковувати майно та обирати улюблену професію. Після смерті правителя всі аграрні нововведення були скасовані, але все ж таки сприяли формуванню правосвідомості українського народу [3].

Отже, можна зробити висновок, що земельна реформа 1848 року, незважаючи на свої недоліки, була в певних аспектах послідовною і сприяла поступовому переходу всієї держави до капіталізму, формуванню робітничого класу та системи вільного найму [4].

### 1.2.3 Вплив Російської імперії на розвиток земельних відносин на українських територіях

У період з 1839 по 1861 рік царський уряд вживав різних заходів для вирішення селянського питання. Уряд створив кілька таємних комісій для оцінки умов скасування кріпосного права. Завдяки роботі комісій у цей період було вжито таких заходів 1) заборона роздрібного продажу селян на ярмарках (1841 р.); 2) заборона безземельним дворянам купувати селян (1843 р.); 3) обмеження селянського успадкування (1844 р.); 4) надання селянам права купувати землю з публічних торгів (1847 р.) [5]. 1856 р. була створена остання комісія з "селянської справи". Того ж року були створені місцеві комітети для створення умов для скасування кріпосного права. Проекти цих комітетів були надіслані до Санкт-Петербурга в створену в 1859 році редакційну колегію; 13 січня 1861 року проект був переданий до Державної ради, яка розглянула його 7 лютого і 19 лютого 1861 року видала Декларацію про свободу.

Основні принципи реформи визначено у підручнику Третяка А.М, а саме:

- ✓ Кріпосне право на поміщицьких селян скасовується назавжди і їм надається особисте та майнове право сільських жителів.
- ✓ Усі землі, що перебували як у користуванні поміщика, так і селянина, визнаються власністю поміщика.
- ✓ Поміщики надають у користування селянам їхню садибу і, крім того, певний польовий наділ та інші угіддя на підставі правил місцевих положень.
- ✓ За надану з кріпосної залежності волю селянин, який звільняється, зобов'язаний відбувати поміщику повинність у вигляді оброку і панщини.
- ✓ Селянину надається право викупу його садиби і за згодою поміщика — інших угідь [5].

Одночасно з виданням "Основних положень про селян, які втікають з кріпосної залежності" були видані положення про викуп селянського майна та державну допомогу для придбання сільськогосподарських угідь. Викуп полягав у тому, що уряд видавав поміщику процентні облігації на вартість викупленої селянами землі, в обмін на які уряд накладав на селян викупний платіж,

еквівалентний виплаті основної суми боргу та відсотків, що сплачувалися поміщику. Спочатку викупні платежі, узгоджені між землевласником і селянином, були добровільними, але в 1882 році стали обов'язковими; з 1 січня 1883 року тимчасово зобов'язані селяни стали селянами-власниками.

Місцеві нормативні акти також передбачали примусові відносини між селянами і землевласниками, але в 1863 році були прийняті нормативні акти, які ліквідували примусові відносини між селянами і землевласниками, і селянське землеволодіння було переведене на викупну основу. При цьому імператорський титульний акт мав бути замінений викупним актом із зазначенням кількості селянської землі; згідно з положенням від 26 березня 1869 року, викупний акт використовувався для обмеження селянського наділу. Це здійснювалося землемірами, які працювали на місцеві селянські організації. Для кожного наділу готували креслення. Звичайно, процес був тривалим, але результат вносив ясність і визначеність у земельні відносини та сприяв зменшенню сусідських суперечок.

Таким чином, виділення землі селянам не позбавляло землевласників їхніх прав власності, а надавалося в постійне користування в обмін на податок за юридичні послуги. Виділена земля ставала власністю селянства після переходу від общинної власності до викупної, але навіть тоді, незалежно від того, чи була вона общинною, чи подвірною, право власності належало не окремим домогосподарствам, а земельному товариству як юридичній особі в цілому. Це формально обмежує юридичну схожість між комунальною та домогосподарською власністю на землю. У випадку подвірних наділів окремі селянські домогосподарства отримували фіксовану ділянку землі в окреме користування і безповоротну частку землі, що залишалася для спільного користування в селі і передавалася у спадок у вічне користування. У випадку общинного наділу лише садиба перебувала в постійному користуванні окремих домогосподарств, тоді як решта землі виділялася всьому селу як громадська власність. У випадку общинного землеволодіння наділи здійснювалися відповідно до генерального плану та загального закону.

Селянський поземельний банк був створений у 1882 році з метою сприяння купівлі землі селянами. Станом на 1 січня 1906 року 25% землі в зоні діяльності Землевпорядної комісії було придбано сільськими громадами, 72% - селянськими товариствами і трохи більше 2% - приватними господарствами. Напочатку аграрної реформи (1 січня 1906 року) селянське землеволодіння збільшилося на 1,4 десятини на домогосподарство. Занепокоєний зростанням селянського землеволодіння, уряд також вжив заходів для запобігання переходу земель, наданих і придбаних селянами, до неземлеробських осіб. Так, закон від 14 грудня 1893 року забороняв передачу надільної землі в заставу і дозволяв виселення з присадибних ділянок лише тим, хто був приписаний або бажав бути приписаним до сільської місцевості. Для евакуації всієї присадибної землі потрібен був дозвіл губернатора або міністра внутрішніх справ. До цього закону земля без викупних боргів вважалася приватною власністю і не підлягала обмеженням. Земля, придбана селянами з державною допомогою через селянські банки і не викуплена, не могла бути покрита іншими боргами. Однак заходи, спрямовані на поліпшення селянського господарства, не дали відчутних результатів. Становище селянства з кожним роком ставало все складнішим, почастишали неврожаї, а їхні земельні наділи ставали все більшими і більшими. Почали з'являтися серйозні селянські занепокоєння.

Хоча початок Столипінської реформи зазвичай датується 9 листопада 1906 року, зміни в губерніях розпочалися набагато раніше. Першим кроком до вдосконалення державного управління земельними ресурсами стала реорганізація Міністерства землеробства і державного майна в головне Міністерство землеустрою і землеробства за указом від 6 травня 1905 року. Іншим указом від 6 травня 1905 року при Головному управлінні землеустрою і землеробства було створено Комітет із земельних справ, який також заснував губернські та повітові землевпорядні комітети. 4 березня 1906 року спеціальним урядовим розпорядженням було започатковано створення системи землевпорядних комісій. За період реформи майже половина з 2 900 446 українських селянських господарств звернулася до землевпорядних комісій із

заявами про проведення землеустрою, в результаті чого було створено 434 736 індивідуальних селянських господарств (14,4 відсотка всіх господарств в Україні). Тоді ж було створено Комітет із земельних справ як координаційний центр у столиці [6]. До 1 січня 1907 р. в Україні було створено 42 повітові землевпорядні комісії, які відповідали за реалізацію ідеї ліквідації общинного землеволодіння та заміни його на індивідуальну власність на землю. Координувати роботу державних і повітових землевпорядних управ було доручено Комітету із земельних справ при Головному управлінні землеустрою і землеробства [7].

Укази від 12 та 27 серпня 1906 р. передбачали передачу надільних і казенних земель селянським банкам та їх продаж селянам. Основні положення реформи були викладені в указі від 5 жовтня 1906 року, в якому селянам надавалися ті ж юридичні права, що й іншим жителям країни; указ № 2 від 9 листопада 1906 року "Про доповнення деяких положень чинного закону про селянське землеволодіння і землекористування" передбачав три заходи: 1) Виділення селян з общини, виділення землі у приватну власність та досягнення ними загальної грамотності (4 класи); 2) створення хуторів і відрубів; 3) переселенська політика.

Важливим кроком у цій реформі слід також вважати ухвалення Національними зборами 29 травня 1911 року Закону про землеустрій.

Важливу роль у реалізації аграрної реформи відіграв Селянський поземельний банк, який був створений у 1882 році і став одним з ключових механізмів реалізації нової аграрної політики [8]. З 12 серпня 1906 року банк почав продавати значну частину виділеної землі селянам на умовах повернення кредиту: 13, 18, 41 і 55,5 років. У 1910 році в п'яти регіонах України на землі, придбаній на банківські кредити, було створено 2 597 селянських господарств. Причому 97,5% кредитів, отриманих цією категорією селян, були надані на термін 55,5 років.

Переселення селян з густонаселених європейських районів Російської імперії до Сибіру та Уралу Столипін розглядав як невід'ємну частину землеустрою.

Хоча багато авторів вважають столипінську аграрну реформу провальною, оскільки вона була незавершеною і сповненою протиріч [8], це була одна з найрішучіших поступок лібералізму в усій російській історії. Реформа не була провальною, як прийнято вважати в радянській історіографії. Вона була незавершеною через певні об'єктивні та суб'єктивні обставини [9], але трансформувала середньовічну систему колективної селянської праці в індивідуальну і сприяла становленню фермерського господарства: У 1906-1916 рр. Російська імперія стала основним виробником сільськогосподарської продукції в Європі, підтримувала тенденції аграрного ринку та сприяла зміцненню сільського господарства. На всіх етапах столипінських перетворень зростала врожайність зернових і продуктивність тваринництва. В результаті перерозподілу землі зменшилася кількість дрібних землевласників і збільшилася кількість заможних фермерів.

Основними результатами реформ були: 1) ліквідація земельних громад; 2) створення нових форм господарювання - хуторів і відрубів; 3) переселенська політика з багатьма пільгами для селян; 4) створення селянського поземельного банку;

Не менш важливим у столипінських реформах було вдосконалення правовідносин у сфері управління земельними ресурсами в рамках Земельної управи та Міністерства землеробства, про що свідчать Укази від 6 травня 1905 р., 4 березня 1906 р. та 9 жовтня 1906 р., Закон від 14 липня 1910 р. та Положення про земельну управу від 29 травня 1911 р. Земельні справи та губернські і повітові землевпорядні комітети.

### 1.3 Земельні відносини у радянській Україні

Після встановлення в Україні радянської влади на території України були реалізовані Декрет про землю від 5 листопада 1917 року та Декрет РНК РРФСР про передачу землі у відання Земельного комітету. Україна також керується

Законом "Про соціалізацію землі", прийнятим Всеросійським з'їздом Рад у 1918 році. Цей нормативно-правовий акт визначав порядок експропріації землі та передачу права розпоряджатися землею місцевим Радам і підпорядкованим їм волосним земельним комітетам. Конституція УСРР 1919 року передбачала скасування приватної власності на землю.

Декрет Всеукраїнського Центрального Виконавчого Комітету від 26 травня 1919 року "Про тимчасові заходи соціалістичного землеустрою та соціалістичного землекористування" визначив правовий статус землі, надр, вод і лісів. Всі землі в Україні були оголошені єдиним державним фондом. Стаття 1 Декрету проголошує, що "приватна власність на землю, надра, води і ліси скасовується" [10].

Зміст державної власності на землю полягав у встановленні загальних правил володіння і користування землею радянським урядом. Будь-які цивільно-правові операції із землею були заборонені.

Найпоширенішою формою землекористування було колективне землекористування, а також індивідуальне зрівняльно-трудове землекористування.

Земельний кодекс, прийнятий 5 лютого 1920 року, прямо передбачав виділення землі для зрівняльного землекористування. Він також передбачав розвиток колективних форм землекористування. Велика увага приділялася створенню радгоспів, сільськогосподарських комун, артілей і комунальних сільськогосподарських товариств.

Земельне питання було одним з головних у політиці більшовицької партії. Можливо, саме тому його нормативно-правовому забезпеченню надавалося велике значення.

У зв'язку з новою економічною політикою, Постановою Центрального Виконавчого Комітету Всесоюзного Союзу РСР від 27 травня 1922 року було прийнято "Основний закон про робітниче землекористування" - один з основних органів радянського Земельного кодексу, який регулював широке коло питань, пов'язаних з робітничим землекористуванням. Ця постанова стала частиною

"Земельного кодексу УСРР", прийнятого 29 листопада 1922 року. Закон складався з чотирьох частин (Земельний кодекс РСФРР складався з трьох частин, друга і третя частини разом), включаючи основні положення про "Користування трудовими землями", "Міські землі", "Власність на державні землі" та "Землеустрій і переселення". Закон назавжди скасовував приватну власність на землю, надра, води та ліси в Українській РСР (статті 1-2). Всі землі сільськогосподарського призначення мали бути включені до єдиного земельного фонду (стаття 3). Право безпосереднього користування землею надавалося трудящим селянам та їх об'єднанням, міським поселенням, державним установам і підприємствам (стаття 4). Право користування землею було безстроковим і могло бути припинено лише відповідно до закону (стаття 11). Продаж, заповіт, дарування або застава землі були заборонені, а порушники несли кримінальну відповідальність і позбавлялися землі, якою вони користувалися (стаття 26) [11].

Земельний кодекс регулює порядок роботи та організацію органів управління земельних об'єднань (сільських рад), а також правовий статус фермерських господарств. Стаття 66 визначає фермерські господарства як "сімейні професійні об'єднання осіб, які спільно займаються сільським господарством". Закон дозволяв оренду землі, але за умови, що "ніхто не може взяти у власне користування за договором оренди більше землі, ніж він може обробити у власному господарстві на додаток до виділеної йому землі". Використання найманої праці дозволялося лише за умови дотримання законодавства про охорону праці та трудових норм, а також у разі неможливості виконання необхідних робіт власними силами.

Закон передбачав такі види землекористування: общинне, територіальне та колективне. Колективне землекористування було пріоритетним, і передбачалися колективні форми господарювання, такі як громадські товариства з обробітку землі, артїлі та сільськогосподарські комуни (стаття 91). Колгоспи мали право вимагати виділення земельних ділянок від сільських громад. Ці привілеї були подібні до тих, що були запроваджені столипінською аграрною реформою 1906-

1911 років. Однак, якщо тоді вони були спрямовані на індивідуальних фермерів, то сьогодні вони спрямовані на колективних фермерів.

Розвиток промисловості, транспорту та колгоспного будівництва вимагав певного спрощення землеустрою та землекористування. Це зумовило необхідність внесення змін до Земельного кодексу 1922 року.

27 червня 1927 року Центральний Виконавчий Комітет УСРР і Рада Народних Комісарів УСРР прийняли постанову про внесення змін до Земельного кодексу УСРР. На практиці це означало прийняття нової редакції Кодексу.

Були внесені зміни та доповнення щодо розширення прав сільських рад, оренди землі, підсобної найманої праці в селянських господарствах, прав та обов'язків земельних товариств, нагляду за їх діяльністю та порядку ведення землевпорядних справ.

Велике значення для розвитку колгоспів мав загальносоюзний декрет Центрального Виконавчого Комітету СРСР і Ради Народних Комісарів "Про колгоспи" від 16 березня 1927 року.

Після проголошення політики колективізації 15 грудня 1928 року Центральний виконавчий комітет СРСР і Рада народних комісарів прийняли "Загальні засади землекористування та землеустрою", які регулювали правову систему для всіх видів земель. Ці принципи визначали повноваження Федерації РСР і федеральних республік щодо управління земельними фондами та регулювання землекористування і землеустрою.

Із Земельним кодексом тісно пов'язані Лісовий кодекс УСРР, прийнятий 3 листопада 1923 року, та Ветеринарний кодекс УСРР, затверджений Всесоюзним центральним виконавчим комітетом у березні 1925 року.

Лісовий кодекс сформулював і прописав правила користування лісами як суспільною власністю та використання лісів як державної власності. Він складається з п'яти розділів: 1) основні принципи; 2) охорона і захист лісів; 3) державні ліси, споруди і майно; 4) ліси, передані в користування установам, підприємствам і організаціям; 5) порядок доходів і витрат лісового господарства.

Закон складається з чотирьох частин, кожна з яких поділяється на глави, а глави - на статті. Глава 1 містить основні положення про організацію та завдання національної ветеринарної служби. Глава 2 містить заходи щодо профілактики та боротьби з інфекційними хворобами та епідеміями всіх видів тварин і птиці.

Колгоспне та земельне законодавство воєнного часу було спрямоване на подальше обмеження прав селян і значно погіршило їхнє становище: 13 квітня 1942 року РНК СРСР і ЦК ВКП(б) прийняли постанову "Про збільшення обов'язкового мінімуму трудоднів для колгоспників", 1944-1945 рр. Під час жнив здорові колгоспники і навіть молодь віком від 14 років повинні були виходити на роботу, незалежно від того, чи виконали вони мінімальну кількість трудоднів. Дисциплінарна влада керівних органів колгоспів поширювалася на всіх, хто там працював, незалежно від того, чи були вони членами колгоспу, чи ні.

У 1945 році було прийнято низку законів, спрямованих на боротьбу з розбазарюванням землі в так званих колгоспах. Лише в Українській РСР сотні тисяч гектарів землі були повернуті колгоспам.

28 лютого 1990 року Верховна Рада прийняла "Основи земельного законодавства Союзу РСР і союзних республік". Ці основи визначали "землю як власність народу, що проживає на певній території". Людям було надано право купувати або орендувати землю довічно. Детально описано систему надання землі фізичним та юридичним особам. Контроль за використанням землі мали здійснювати місцеві ради.

Основні засади створювали умови для раціонального використання та охорони земель, відновлення родючості ґрунтів, охорони і поліпшення навколишнього природного середовища.

1.4 Розвиток земельних відносин на території держав Європейського союзу

У Франції Кадастрова служба, підпорядкована та підконтрольна Міністерству економіки та фінансів, була створена для збору, обробки та надання інформації про земельні ділянки, зокрема для розрахунку податкових платежів, а

також для надання відповідної інформації про місцезнаходження та право власності на земельні ділянки [12].

Водночас на Службу земельного кадастру Франції покладено завдання збирати, обробляти, зберігати та надавати інформацію про право власності на землю, обчислювати податки, точне місцезнаходження та межі земельних ділянок, надавати інформацію про дозволи на будівництво та земельні ділянки, призначені для купівлі [3-6].

У Німеччині кадастрові роботи представлені Федеральним відомством картографії та геодезії (Bundesamt für Kartographie und Geodäsie - BKG), яке підпорядковується Федеральному міністерству внутрішніх справ; Закон Німеччини "Про геодезичні та топографічні дані" від 1 листопада 2012 року (Gesetz über die geodätischen Referenzsysteme, -netze und geotopographischen Referenzdaten des Bundes). Федеральне відомство картографії та геодезії Німеччини має на меті забезпечити якісний збір, обробку та зберігання просторових, топографічних і геодезичних даних, а також надання моделей просторових даних і геодезичних систем для своєї країни та інших держав-членів Європейського Союзу [7; 8]. Завдання Федерального відомства картографії та геодезії Німеччини полягають у наступному:

- ✓ створення єдиної системи координат для всієї Німеччини
- ✓ забезпечення надання географічних даних через Інтернет;
- ✓ створення та розвиток інфраструктури просторових даних та забезпечення доступу до них громадськості;
- ✓ представлення інтересів Німеччини у Міжнародних організаціях та міжнародних проектах у сфері геодезії та географічної інформації [9].

Служби, що організовують ведення земельного кадастру від імені держави в Румунії та Чеській Республіці, мають схожі цілі та завдання. У Румунії ця установа представлена Національним агентством земельного кадастру та реєстрації (Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara - ANCPPI), а в Чеській Республіці - Департамент геодезії, картографії та земельного кадастру (Cesky úřad zeměměřický a katastrální - CUZK) [11].

Метою цих служб є надання всім громадянам швидкого, прозорого та якісного доступу до достовірної інформації, управління базами геоданих та створення ортофотопланів і карт для міжнародних програм у сфері ринку нерухомості, державного управління та кадастрового адміністрування.

Основні завдання, які виконує Земельний кадастр у Румунії та Чеській Республіці, включають:

- ✓ координацію та управління земельними кадастрами та реєстрацію об'єктів нерухомості.
- ✓ координація діяльності, пов'язаної з наданням геодезичної та фотограмметричної інформації;
- ✓ створення, оновлення та публікація базової та фотограмметричної інформації та тематичного картографування;
- ✓ організація ведення Національного картографічного фонду та Єдиної системи кадастрових баз даних;
- ✓ затвердження змісту топографічних карт, картографічних посібників, загальних інструкцій та видання методичних рекомендацій;
- ✓ затвердження реєстраційних документів на право власності
- ✓ надання статистичних даних та загальної інформації центральним та місцевим органам виконавчої влади;
- ✓ створення та ведення автоматизованих інформаційних систем у сфері геодезії і картографії та видавничої справи;
- ✓ створення, оновлення та видання тематичних карт;
- ✓ організація ведення Національного картографічного фонду та Єдиної системи кадастрових баз даних;
- ✓ затвердження змісту топографічних карт, креслень, атласів та посібників до карт загального призначення;
- ✓ затвердження документів, пов'язаних з реєстрацією земельних ділянок;
- ✓ надання статистичних даних та загальної інформації центральним та місцевим органам виконавчої влади;

- ✓ створення та управління автоматизованими інформаційними системами геодезії, картографії та кадастру;
- ✓ управління ключовими адміністративними установами;
- ✓ реєстрація територіального опису об'єктів нерухомості та інформаційної системи територіального опису [10; 12].

У Молдові центральним адміністративним органом, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, кадастру, геодезії, картографії та географічної інформації і підзвітний Уряду, є Агентство земельних відносин і кадастру Республіки Молдова (Agentiei Relatii Funciare si Cadastru-ARFC) [13].

Відповідно до частини II розділу I Постанови Уряду Республіки Молдова № 383 від 12 травня 2010 року "Про затвердження Положення про організацію та функції Агентства земельних відносин і кадастру, його структуру і штатний розпис Центрального секретаріату", метою діяльності Агентства є гарантування та підтримка реалізації урядових програм шляхом розроблення та виконання державних програм та реалізації державної політики у сфері земельних відносин [14].

Для досягнення цієї мети Агентство земельних відносин і кадастру Республіки Молдова виконує такі завдання

- ✓ моніторинг державної політики у сфері земельних відносин, освоєння та поліпшення деградованих земель, територіальної консолідації, кадастру та оцінки нерухомості, геодезії, картографії та геоінформатики;
- ✓ підтримка та координація науково-дослідних і дослідно-конструкторських робіт у сфері земельних відносин, кадастру та оцінки нерухомого майна, геодезії, картографії та геоінформатики, сприяння застосуванню нових засобів і передових технологій у зазначених сферах діяльності;
- ✓ реалізація державної політики у сфері земельних відносин, освоєння та поліпшення деградованих земель, консолідації територій, кадастру та оцінки нерухомого майна, геодезії, картографії та геоінформатики;

✓ підтримка та координація науково-дослідних і дослідно-конструкторських робіт у сфері земельних відносин, кадастру та оцінки нерухомості, геодезії, картографії та геоінформатики, а також сприяння застосуванню нових інструментів і передових технологій у зазначених сферах діяльності;

✓ сприяння проведенню земельної реформи та відповідно до чинного законодавства і в межах своєї компетенції вносить зміни і скасовує накази та інструкції у сфері своєї діяльності, готує і подає письмові висновки та погоджує проекти нормативно-правових актів;

✓ координує та здійснює управління діяльністю зі створення національної інфраструктури просторових географічних даних;

✓ забезпечення створення, оновлення, використання та управління цифровими базовими картами на території Республіки Молдова. Організація семінарів, конференцій і тематичних симпозіумів; розвиток міжнародного співробітництва у сфері діяльності [14].

## РОЗДІЛ 2. ЮРИДИЧНІ ЗАСАДИ ВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ В УКРАЇНІ

### 2.1 Нормативно-правове забезпечення землеустрою

Законодавчий акт, що окреслює зміст та складові Державного земельного кадастру представлений Земельним кодексом України (ЗКУ) від 25 жовтня 2001 року.

Статтями 2 та 3 ЗКУ сформульоване наступне: «Державний земельний кадастр ведеться з метою інформаційного забезпечення органів державної влади та органів місцевого самоврядування, фізичних та юридичних осіб при: регулюванні земельних відносин; управлінні земельними ресурсами; організації раціонального використання та охорони земель; здійсненні землеустрою; проведенні оцінки землі; формуванні та веденні містобудівного кадастру, кадастрів інших природних ресурсів; справлянні плати за землю та базується на таких основних принципах: обов'язковості внесення до Державного земельного кадастру відомостей про всі його об'єкти; єдності методології ведення Державного земельного кадастру; об'єктивності, достовірності та повноти відомостей у Державному земельному кадастрі; внесення відомостей до Державного земельного кадастру виключно на підставі та відповідно до цього Закону; відкритості та доступності відомостей Державного земельного кадастру, законності їх одержання, поширення і зберігання; безперервності внесення до Державного земельного кадастру відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру, що змінюються; документування всіх відомостей Державного земельного кадастру» [13].

У кадастрі об'єктом визначається земельна ділянка. Вона формується згідно розробленої документації із землеустрою після процесу затвердження відповідним органом державної влади чи місцевого самоврядування.

Основні завдання ДЗК описано в статті 195 ЗКУ. Але в той же час у своїй статті Мартин А. Г. «Проблеми Державного земельного кадастру в Україні» виділив наступні недоліки, які виникають під час процесу ведення ДЗК:

- ✓ не забезпечується повнота відомостей про всі земельні ділянки;
- ✓ не застосовується єдина система просторових координат та система ідентифікації земельних ділянок;
- ✓ не запроваджено єдину систему земельно-кадастрової інформації та її достовірності [14].

Стаття 196 ЗКУ описує складові частини кадастру – кадастрове зонування, кадастрова зйомка, бонітування ґрунтів, економічна та грошова оцінка земель, державна реєстрація земельних ділянок, облік кількості та якості земель [13].

Стаття 198 ЗКУ дає визначення поняттю кадастрової зйомки – комплекс робіт, виконуваних для визначення та відновлення меж земельних ділянок [13]. Усі види цих робіт виконуються згідно Інструкції з топографічних зніманих у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500. Варто зазначити, що кадастрова зйомка передбачає геодезичне встановлення меж земельної ділянки. Саме на цьому етапі дуже часто виникають помилки. Це відбувається через те, що іноді важко правильно визначити межові знаки, також часто впливає різна система координат при отриманні координат поворотних точок земельної ділянки, ну і звісно ж людський фактор. Навіть під час виконання всі робіт правильно можуть виникати накладання суміжних ділянок, коли самі власники не добросовісно ставляться до межових знаків або випадково зміщують паркан ділянки, що призводить до змін площ. Наразі в Україні немає чіткого механізму, який допоможе вирішити дану проблему. Варто звернути увагу, що з вересня 2021 року втратила чинність «Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками». Цей процес наразі регулюється розділом Добросусідства ЗКУ.

Раніше передбачалось обов'язкове погодження меж земельної ділянки згідно вище згаданої інструкції. Оскільки зараз цей процес регламентується статтею 198 ЗКУ, це є складовою кадастрової зйомки. Але у випадку, якщо власники або користувачі сусідніх земельних ділянок відмовляються, то

встановлення меж все одно можливе. Але вони обов'язково мають бути попередженні згідно чинного законодавства.

Варто зазначити, що стаття 55 ЗУ «Про землеустрій», яка описує структуру технічної документації не передбачає в складі актів про затвердження меж земельної ділянки. Тому наявність або відсутність даного документу визначається на розсуд розробника і це не може стати відмовою у державній реєстрації ділянки.

Також до розгляду варто взяти Постанову Кабінету міністрів України від 17 жовтня 2012 року №1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру».

Згідно теми роботу варто звернути увагу на розділ «Внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про зареєстровані земельні ділянки». У пункті 117 перераховано ситуації, коли можливо внесення змін:

- ✓ змін до відомостей про земельну ділянку, на яку відповідно до цього Порядку відкрито Поземельну книгу;
- ✓ нових (додаткових) відомостей про земельну ділянку, на яку відповідно до цього Порядку відкрито Поземельну книгу;
- ✓ змін до відомостей про земельну ділянку, на яку відповідно до цього Порядку Поземельна книга не відкривалася, та/або нових (додаткових) відомостей про земельну ділянку [15].

Внесення змін відбувається згідно заяви власника, яка регламентована додатком 12 вище згаданої Постанови, а також обмінним файлом та копіями правовстановлюючих документів. Але у деяких випадках можливе внесення відомостей без цієї процедури. Наприклад, при зміні адміністративно-територіальної одиниці (особливо стало актуально після початку реформи децентралізації); у випадку зміни нормативної грошової оцінки ділянки, коли проводилась загальна оцінка району; у випадку, коли встановлюються обмеження на земельну ділянку, якщо вони встановлюються законодавством; у разі зміни даних в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

2.2 Набуття права власності на земельні ділянки. Види документів, що посвідчують право власності.

Громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, прийнятим у межах їх компетенції. Громадяни та юридичні особи набувають права на землю шляхом передачі їм земельних ділянок у власність або користування:

а) шляхом приватизації земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян;

б) у результаті приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;

в) на підставі норм безоплатної приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій.

Безоплатна передача земельних ділянок із земель комунальної власності у власність громадян здійснюється у таких випадках:

Передача земельних ділянок, які перебувають у державній або комунальній власності, в оренду здійснюється шляхом укладення договору оренди землі за рішенням відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.

Земельні ділянки, що належать фізичним та юридичним особам, передаються в оренду на підставі договору оренди між орендодавцем та орендарем.

Право власності та постійного користування земельною ділянкою виникає після отримання власником або користувачем документа, що посвідчує право власності або постійного користування земельною ділянкою, та його державної реєстрації. Право оренди земельної ділянки виникає після укладення договору оренди та його державної реєстрації. Право власності на земельну ділянку та право постійного користування земельною ділянкою підтверджується національним законодавством.

Право оренди земельної ділянки оформляється договором, зареєстрованим відповідно до законодавства. Органи державної влади та органи місцевого самоврядування продають земельні ділянки державної або комунальної власності, що перебувають у їхньому віданні, громадянам та юридичним особам, які мають право на придбання земельних ділянок, що перебувають у їхньому віданні, а також іноземним державам відповідно до Земельного кодексу. Земельні ділянки державної та комунальної власності продаються на конкурентних засадах (аукціоні, торгах) фізичним та юридичним особам, крім викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що перебувають у власності особи, яка купує ці ділянки. Громадяни та юридичні особи України, а також територіальні громади та держава мають право набувати земельні ділянки на підставі міни, дарування, успадкування та інших цивільно-правових угод. Договори про передачу права власності на земельні ділянки мають бути укладені у письмовій формі та нотаріально посвідчені. Відповідно до положень Земельного кодексу України, громадяни мають право набувати земельні ділянки для таких цілей:

- ✓ ведення селянського (фермерського) господарства;
- ✓ ведення особистого підсобного господарства;
- ✓ будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибна ділянка);
- ✓ ведення садівництва;
- ✓ будівництва дачі та гаражів.

На відміну від громадян України, які можуть набувати у власність земельні ділянки всіх категорій та з різних підстав, придбання земельних ділянок іноземними землевласницькими організаціями обмежене за категоріями, місцезнаходженням, цільовим призначенням та умовами придбання. Так, землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватися у власність іноземним громадянам, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам. У разі успадкування земельної ділянки іноземним громадянином, особою без громадянства або іноземною юридичною особою,

вона повинна бути викуплена протягом одного року. Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати у власність земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що перебувають у приватній власності. Вони можуть набувати у власність земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також земельні ділянки за межами населених пунктів, що перебувають у приватній власності. З огляду на вище викладене, існують три важливі обмеження щодо набуття права власності на землю іноземцями та особами безгромадянства:

- ✓ Набуття на підставі договору купівлі, продажу, дарування, міни чи іншого цивільно-правового правочину;
- ✓ Придбання земельної ділянки, на якій є об'єкт права власності;
- ✓ Отримання у спадщину.

Обмеження щодо набуття права власності на земельні ділянки поширюються і на іноземних юридичних осіб. Відповідно, іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення:

- ✓ в межах населеного пункту у разі придбання нерухомості та будівництва об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні;
- ✓ за межами населеного пункту у разі придбання нерухомості.

Таким чином, набуття права власності на землю іноземною юридичною особою пов'язане з необхідністю розміщення на відповідній земельній ділянці об'єкта нерухомості або її придбанням. Підстави набуття права власності на земельну ділянку є аналогічними до тих, що передбачені для іноземців та осіб без громадянства. Реалізацію прав на землю слід розглядати як втілення вимог правових норм Земельного кодексу щодо права володіння та користування земельними ділянками (об'єктивні права) у практичній діяльності підприємства (суб'єктивні права). Процедури реалізації прав на землю вимагають від органів

виконавчої влади, органів місцевого самоврядування та інших організацій виконання певних функцій на виконання цих норм. У свою чергу, виконання відповідних функцій можливе лише за умови дотримання адміністративних процедур, визначених земельно-процедурними нормами. Таким чином, реалізація прав на землю безпосередньо пов'язана з правовими та регуляторними механізмами, передбаченими процесуальними нормами. Без такого механізму земельні права залишаються лише загальною декларацією, абстрактним положенням і не можуть бути реалізовані. Важливий комплекс матеріальних земельно-правових норм, що регулюють суспільні відносини у сфері земельних прав, може бути реалізований лише через юридично значимі правозастосовні органи адміністративної влади та органи місцевого самоврядування. Порядок їх діяльності регулюється процесуальними нормами Земельного кодексу та іншого законодавства. До першої групи матеріальних земельно-правових норм слід віднести норми про виникнення та припинення суб'єктивних прав на право власності на землю та право користування землею, реалізація яких вимагає певних послідовних дій з боку відповідних органів влади та інших суб'єктів земельного права. Наприклад, подання зацікавленими особами клопотань до місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування про виділення земельних ділянок (за винятком добровільної відмови від прав на земельну ділянку); розгляд клопотань та прийняття рішень щодо них відповідними органами; формування земельних ділянок; визначення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості); виникнення права власності або права користування земельною ділянкою та його державна реєстрація. Ці дії адміністративних органів та органів місцевого самоврядування мають певну процесуальну форму і здійснюються в рамках нормативно-правових актів, що регулюються процесуальними нормами. Друга група матеріальних норм, що вимагають застосування земельного права, визначає державний земельний кадастр. Положення Земельного кодексу, що гарантують просторову і територіальну організацію (індивідуалізацію) земельних ділянок (землеустрій), потребують реалізації. Це включає, зокрема, створення (відновлення)

адміністративно-територіальних одиниць, місцевих меж землеволодінь і землекористувань, розроблення проектів землеустрою щодо впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створення нових, формування земельних ділянок, встановлення природних (рельєфних) меж земельних ділянок, складання документів, що посвідчують право власності чи право користування землею, використання та охорони земель, підготовку іншої документації із землеустрою щодо використання та охорони земель. Реалізація цих заходів вимагає їх виконання адміністративними органами та органами місцевого самоврядування відповідно до процедур, визначених Земельно-процедурним кодексом, спрямованих на їх забезпечення. До них належать підготовка землеустрою, розробка та затвердження проектів землеустрою, реалізація затверджених проектів землеустрою.

## РОЗДІЛ 3. ПРИЧИНИ ВНЕСЕННЯ ЗМІН У ІНФОРМАЦІЮ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ УКРАЇНИ. ПРАКТИЧНА РЕАЛІЗАЦІЯ

### 3.1 Види помилок у ДЗК та причини їх виникнення

У Постанові КМУ №1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» основні види помилок, які можуть виникати під час ведення ДЗК:

- ✓ Технічні помилки (друкарські, граматичні, арифметичні) з вини органу, який здійснює ведення ДЗК;
- ✓ Технічні помилки не з вини державних кадастрових реєстраторів;
- ✓ Помилки, які виникають через помилки у документації із землеустрою;
- ✓ Помилки, які виникають при внесенні даних з інших кадастрів;
- ✓ Помилки, які виникають під час перенесення даних про земельні ділянки, які були зареєстровані до 1 січня 2013 року;
- ✓ Помилки, які виникають під час реєстрації земельної ділянки;
- ✓ Помилки, що виникають через невідповідність координат.

Загальні види помилок показані на рис. 3.1.



*Рисунок 3.1. Види помилок, що виникають під час ведення Державного земельного кадастру*

Технічні помилки зазвичай виникають, коли Державний кадастровий реєстратор випадково неправильно вносить дані. Зазвичай вони можуть бути в інформації про власника або суміжників. Так само через неправильно написані дані землевпорядником виникають помилки власне не з вини реєстратора. До помилок, які виникають через неправильну землевпорядну документацію можна віднести помилки про інформацію по земельній ділянці. Наприклад, неправильно визначене угіддя або суміжники. Зазвичай такі помилки виникають через неухважність або недосвідченість виконавця роботи. Помилками під час реєстрації можна назвати технічні помилки у інформації про власника. Для виправлення таких помилок достатньо подати виправлений обмінний файл, заяву та копії правовстановлюючих документів.

При визначенні даних з інших кадастрів також виникають помилки. Наприклад, неправильно визначене обмеження щодо використання земельної ділянки. Такі помилки виникають через неправильний аналіз креслень містобудівного кадастру. Для виправлення даної помилки потрібно розробляти технічну документацію, оскільки на ділянку будуть додаватись точки стику обмеження та власне ділянки.

Також можуть виникати помилки під час перенесення даних кадастру, які зареєстровані до 1 січня 2013 року. Зазвичай це помилки у інформації про угіддя та цільове використання земельної ділянки. Для їх виправлення не потрібна розробка документації.

Найбільш критичними помилками є координатні зміщення ділянок. Вони можуть виникати через неправильно обрану систему координат. Також може бути таке, що ділянки накладаються між собою. Для виправлення таких помилок необхідно розробляти технічну документацію щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки з обов'язковим погодженням меж із сусідніми власниками ділянок.

Загалом можна сказати, що про помилки у Державному земельному кадастрі власники дізнаються під час юридичних дій, що пов'язані з земельною ділянкою.

### 3.2 Процес внесення змін у інформацію ДЗК

Процес внесення змін до інформації Державного земельного кадастру складається з декількох етапів, які наведені на рис. 3.2.



*Рисунок 3.2. Порядок внесення змін до даних ДЗК*

Для прикладу було обрано земельну ділянку з кадастровим номером 3220881300:04:004:0190. Суть звернення громадянина полягала в тому, що була невідповідність даних між Державним актом та Витягом з Державного земельного кадастру. Помилки були допущені під час внесення інформації про угіддя, була відсутня інформація про Державний акт, а також некоректні дані про суміжні земельні ділянки. Громадянин дізнався про ці помилки, коли намагався подати інформацію до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

При такому зверненні землевпорядник спочатку перевіряє наявну інформацію на Публічно кадастровій карті при замовнику. Вони визначають види помилок. Для того, щоб почати роботу над внесенням змін потрібно отримати копії Державного акту (додаток Б), паспорту, ідентифікаційного коду. Також для цієї ділянки додатково надавався договір куплі-продажу для визначення підстави набуття права власності (додаток В). У цьому випадку заява не заповнювалась, оскільки зміни вносились через особистий кабінет сертифікованого інженера-землевпорядника. Такий спосіб внесення змін був

обраний, оскільки на час внесення змін відбувалась передача повноважень щодо того, хто може прийняти заяву (з районного ЦНАПу повноваження передавались на ЦНАП в ОТГ).

Після отримання всіх необхідних документів розпочалась робота. Спочатку потрібно розробити обмінний файл XML. Для цього завдання було обрано отримати координати з Публічно кадастрової карти, оскільки з власником було визначено, що ділянка розміщення так як і на місцевості. Приклад заповненого обмінного файлу програмному продукті DigitalS показано в додатку А (на прикладі інформації про земельну ділянку).

Після виконання попереднього виду робіт, можна подавати заявку на зміну інформації. Для цього потрібно перейти в особистий кабінет та зайти через електронний ключ. Вигляд вікна для внесення змін показано на рис. 3.3. Для прикладу взято інформацію з електронного посібника ДЗК [16].

Заява про внесення до ДЗК відомостей/змін до відомостей/виправлених відомостей Інструкція

Завантажити електронний документ    Додати інформацію про заявника    Завантажити технічну документацію

**Тип заяви \***

Внесення виправлених відомостей до ДЗК (За повідомленням)

**Внесення змін щодо \***

- Відомості про оренду
- Відомості про місце розташування земельної ділянки (адреса)
- Відомості про категорію та цільове призначення земельної ділянки
- Відомості про склад угідь
- Відомості про нормативну грошову оцінку земель
- Відомості про площу земельної ділянки
- Відомості про форму власності на земельну ділянку
- Вид використання
- Відомості про технічну документацію
- Відомості про розробника документації
- Відомості про власників (користувачів)
- Відомості про суміжників
- Відомості про емфітевзис
- Відомості про суперфіцій

**Кадастровий номер земельної ділянки з електронного документа \***

2621682601:01:001:0033

**Адреса земельної ділянки з електронного документа \***

Івано-Франківська область, с. Вікно, Городенківський район, урочище, "Під могилою"

**Площа \***

0.1226

Рисунок 3.3. Вигляд особистого кабінету при внесенні змін до даних ДЗК

У даному випадку інформацією для змін є відомості про склад угідь, про власників та про суміжників. Інформацію про адресу ділянки, кадастровий номер та площу підтягуються автоматично. Варто звернути увагу, що площа ділянки з ПКК та створеного обмінного файлу повинна бути однаковою, оскільки тоді не вдасться внести зміни.

Після розгляду справи на електронну пошту, яку було вказано під час заповнення анкети прийди лист з інформацією, що розгляд справи завершено. Для отримання результату потрібно перейти в особистий кабінет та відкрити розділ Виправлення/внесення змін – Історія, де за номер справи можна знайти результат розгляду. Результатом виконання роботи є Витяг з Державного земельного кадастру, який буде містити виправлену інформацію про земельну ділянку (додаток Г).

## ВИСНОВКИ

У ході виконання магістерської роботи було проаналізовано наступні питання:

- ✓ Проведено аналіз історичних подій, що вплинули на розвиток земельних відносин на території сучасної України;
- ✓ Проаналізовано досвід ведення земельного кадастру на території країн Європейського союзу;
- ✓ Проаналізовано основні законодавчі акти, які регулюють ведення ДЗК та земельні відносини в Україні (Земельний кодекс України та Постанова КМУ №1051);
- ✓ Визначено підстави набуття права власності та види документів, що його посвідчують;
- ✓ Окреслено основні помилки, які можуть виникати під час ведення ДЗК;
- ✓ Охарактеризовано процес внесення змін до даних Державного земельного кадастру на прикладі земельної ділянки з кадастровим номером 3220881300:04:004:0190.

Під час ведення ДЗК до 2013 року в системі виникла велика кількість помилок, частина з яких стосувалася земельних ділянок, на які правовстановлюючі документи були зареєстровані до 2004 року.

Технічні помилки повністю виправляються Державним кадастровим реєстратором або сертифікованим інженером-землевпорядником; помилки, спричинені недбалістю органу ведення ДЗК, виправляються безкоштовно, тоді як інші помилки виправляються за повідомленням та на платній основі. Найкращим способом усунення таких розбіжностей є внесення змін до первинних документів та відповідне виправлення даних ДЗК.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Плутанова О. Г. Історичні аспекти державного управління земельними відносинами в Україні. Вчені записки ТНУ імені В.І. Вернадського. Серія: Державне управління. 2020. Т. 31, № 3.
2. Мірошніченко А. М. М64 Земельне право України: Підручник. - 2-ге видання, допов. і перероб. - К.: Алерта; ЦУЛ, 2011. - 678 с.
3. Захарченко П. П. Історія держави і права України : навч. посіб. Київ : Атіка, 2004. 368 с
4. Іванов В. М. Історія держави і права України: навч. посіб. Київ : МАУП, 2007. 552 с.
5. Третяк А. М. Історія земельних відносин і землеустрою в Україні: Навчальний посібник. - К.: Аграрна наука, 2002. - 280 с
6. Мордвінцев В.М., Мордвінцева В.Ф. Земельна реформа Столипіна та її вплив на землеустрій в Україні (сучасний погляд на події) // Бюлетень про приватизацію, № 11, 2001, С.33.
7. Селіхов Д.А. Аграрне законодавство царської Росії в Україні епохи капіталізму (II пол. XIX – поч. XX ст.). Автореф. дис.на здобуття науков. ступ. канд.юрид. наук. – Х.арків. - 2002. С.14.
8. Власюк І.М. Вплив Столипінської аграрної реформи на соціально-економічний розвиток Правобережної України (1906 – 1914 рр.). Автореф. дис.на здобуття науков. ступ. канд.іст. наук. – Київ 2000. С.13.
9. Бочаров В.В. Столипінська аграрна реформа в Катеринославській і Харківській губерніях (1906-1916 рр.). Автореф. дис.на здобуття науков. ступ. канд.істор. наук. – Донецьк. - 2001. С.5-6.
10. Музиченко П.П. Історія держави і права України: Навч. посіб. – К.: Тов-во „Знання" КОО, 1999.
11. Земельний кодекс УРСР : Закон України від 29.11.1922 р.
12. Управління земельними ресурсами в контексті реалізації земельно-кадастрової політики Європейського Союзу / Юрченко І.В. // Економіка АПК. - 2017. - № 9 - С. 63

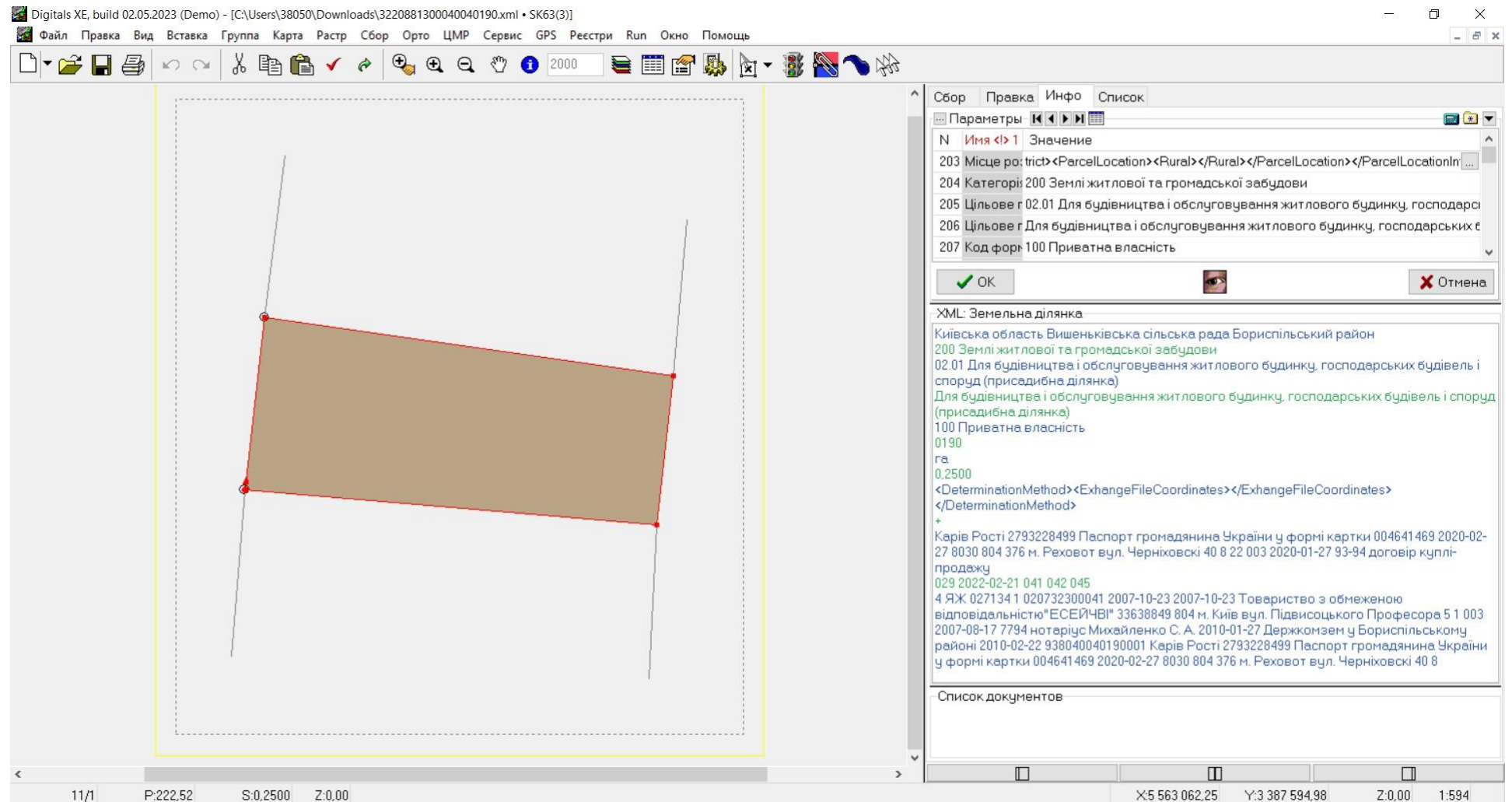
13. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
14. Мартин А.Г. Проблеми державного земельного кадастру в Україні. Земельна спілка України 2010. С.2. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://zsu.org.ua/andrii-martin/66-2>
15. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру : Постанова Каб. Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051 [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п#Text>
16. Сервіс подання заяви про внесення до Державного земельного кадастру відомостей/змін до відомостей/виправлених відомостей [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://wikimap.dzk.gov.ua>.

## ДОДАТКИ

## Додаток А.

Digitals XE, build 02.05.2023 (Demo) - [C:\Users\38050\Downloads\3220881300040040190.xml • SK63(3)]

Файл Правка Вид Вставка Група Карта Растр Сбор Орто ЦМР Сервіс GPS Реєстри Рун Окно Помощь



Сбор Правка Инфо Список

Параметры

N	Имя <> 1	Значение
203	Місце ро: trict	<ParcelLocation><Rural> </Rural> </ParcelLocation> </ParcelLocationIn...
204	Категорії	200 Землі житлової та громадської забудови
205	Цільове г	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарсі
206	Цільове г	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських ґ
207	Код форм	100 Приватна власність

OK Отмена

XML: Земельна ділянка

Київська область Вишньківська сільська рада Бориспільський район  
200 Землі житлової та громадської забудови  
02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)  
Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)  
100 Приватна власність  
0190  
га  
0,2500  
<DeterminationMethod><ExchangeFileCoordinates></ExchangeFileCoordinates>  
</DeterminationMethod>  
+  
Карів Рості 2793228499 Паспорт громадянина України у формі картки 004641469 2020-02-27 8030 804 376 м. Реховот вул. Черніховські 40 8 22 003 2020-01-27 93-94 договір куплі-продажу  
029 2022-02-21 041 042 045  
4 ЯЖ 027134 1 020732300041 2007-10-23 2007-10-23 Товариство з обмеженою відповідальністю "ЕСЕЙЧВІ" 33638849 804 м. Київ вул. Підвисоцького Професора 5 1 003 2007-08-17 7794 нотаріус Михайленко С. А. 2010-01-27 Держкомзем у Бориспільському районі 2010-02-22 938040040190001 Карів Рості 2793228499 Паспорт громадянина України у формі картки 004641469 2020-02-27 8030 804 376 м. Реховот вул. Черніховські 40 8

Список документів

11/1 P:222,52 S:0,2500 Z:0,00 X:5 563 062,25 Y:3 387 594,98 Z:0,00 1:594

*Додаток Б*

список Серія ЯЖ №027134  
співвласників земельної ділянки

№ з/п	Прізвище, ім'я та по батькові громадянина, особи без громадянства, назва юридичної особи	Адреса співвласника	Частка у спільній власності
-------	--	---------------------	-----------------------------

Голова \_\_\_\_\_  
(назва місцевої державної адміністрації або органу місцевого самоврядування)

М.П. \_\_\_\_\_ (підпис) \_\_\_\_\_ (прізвище)

Начальник \_\_\_\_\_  
(назва державного органу земельних ресурсів)

\_\_\_\_\_ (підпис) \_\_\_\_\_ (прізвище)



ДЕРЖАВНИЙ АКТ  
на право власності на земельну ділянку

Серія ЯЖ № \_\_\_\_\_

Державний акт на право власності на земельну ділянку видано  
Товариство з обмеженою відповідальністю "ЕСЕПЧВІ"

(прізвище, ім'я, по батькові громадянина України, іноземного громадянина, особи без

громадянства, уповноваженої особи від співвласників земельної ділянки або назва юридичної особи)

який (яка) проживає (знаходиться) м. Київ  
(адреса – місце проживання, місцезнаходження)

і на підставі рішення органу державної влади або органу місцевого самоврядування,  
договору купівлі-продажу Договору купівлі-продажу земельної ділянки

від р. ВЕСП № \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
(назва органу, дата і номер рішення)

є власником земельної ділянки площею 0,2500 га. у межах згідно з планом  
(гектарів або кв. метрів)

(у разі виникнення права спільної власності на земельну ділянку до акта додається  
список її співвласників).

Земельна ділянка розташована \_\_\_\_\_  
(адреса – вулиця)  
Бориспільський р-н Вишеньківська сільська рада с. Вишеньки  
(населений пункт, район, область)

Цільове призначення (використання) земельної ділянки  
для будівництва та обслуговування жилого будинку

Державний акт складено у двох примірниках, перший з яких передано власнику  
земельної ділянки, другий зберігається в \_\_\_\_\_

Управлінні зем.ресурсів у Бориспільському районі  
(назва державного органу, земельних ресурсів)

Акт зареєстровано в Книзі записів реєстрації державних актів на право власності  
на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі  
за № \_\_\_\_\_



Мног  
н Ота  
н, та  
г е  
Г п  
Г Д  
з ем  
р. Кр  
Нотаріу

# ПЛАН

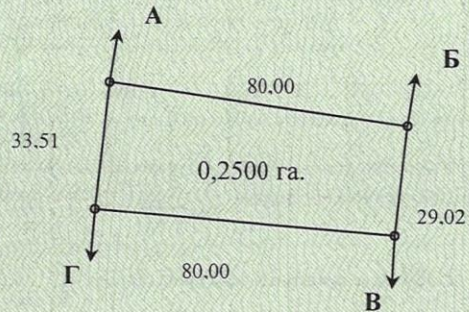
т.11еж земельної ділянки

32208§1300:04:004:0190

Кадастровий номер земельної ділянки

Зареєстровано в Поземельній книзі № 7с:::57.

за реєстровим №



## ОПИС МЕЖ

- А до 15 ЛІ(СХВ "Р,СЕІтр-(В)"/>
- Б до В землі заг. корист.
- В до Г ШОВ "ЕСЕИЧВІ"
- Г до А ШОВ "ЕСЕИЧВІ"
- Д \_\_\_\_\_
- Е \_\_\_\_\_

Масштаб 1: 2000



Бориспільського  
управління (відділу) земельних ресурсів

(підпис)

(f)митрен1 (9 §13.1

(підпис)

*Додаток В*



ДОГОВІР  
КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ № 1

AGREEMENT ON PURCHASE OF THE LAND PLOT No. 1

Місто Київ, двадцять сьомого січня дві тисячі десятого року

The City of Kyiv, twenty seventh of January two thousand and ten

(i) Товариство з обмеженою відповідальністю «ЕСЕЙЧВІ», юридична особа, що створена та діє за законодавством України, ЄДРПОУ: 33638849, з місцезнаходженням за адресою: Україна, 01033, м. Київ, вул. Професора Підвисоцького, буд. 5, офіс 1 (далі – Продавець), від імені якого на підставі довіреності, посвідченої приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Михайленко С.А. 25 грудня 2009 року за реєстром № 3565, діє пан Кобзаренко Іван Васильович, громадянин України, який зареєстрований за адресою: Україна, м. Київ, вул. Каштанова, буд. 5, кв. 231, з однієї сторони;

(i) Limited Liability Company "SHV", a legal entity, duly incorporated and operating under the laws of Ukraine, company number: 33638849, having its registered address at: 5 Profesora Pdivysotskoho Street, office 1, the City of Kyiv, 01033, Ukraine (the "Seller"), represented by Mr. Kobzarenko Ivan Vasyly, a citizen of Ukraine, residing at 5 Kashtanova Street, flat 231, the City of Kyiv, Ukraine, acting on the basis of the Power of Attorney, duly notarized by the private notary of Kyiv City notary district, Mr. Mykhailenko S.A. on 25 December 2009 under the registered No. 3565, on the one hand;

та  
(ii) Пан Кривенко Ростислав, громадянин України, паспорт № [redacted], виданий [redacted], ідентифікаційний номер фізичної особи-платника податків України [redacted], який проживає за адресою: [redacted] (далі – Покупець), з іншої сторони,

and  
(ii) Mr. Kryvenko Rostyslav, a citizen of Ukraine, passport № [redacted] issued on [redacted], identification number of individual tax payer in Ukraine [redacted], residing at the address: [redacted], (the "Buyer"), on the other hand,

далі Покупець та Продавець іменуються разом як "Сторони", а кожна окремо – "Сторона".

the Buyer and the Seller are hereinafter collectively referred to as the "Parties" and individually as the "Party".

ОСКІЛЬКИ:

WHEREAS:

- Продавець є власником Земельної ділянки (як цей термін визначено нижче) на підставі Державного акту (як цей термін визначено нижче);
- Продавець бажає продати, відступити та передати Покупцеві право власності на Земельну ділянку, вільне від будь-яких обтяжень та застав, за ціною та на умовах, визначених у цьому договорі купівлі-продажу земельної ділянки № 1 від 27 січня 2010 року (надалі - Договір), а Покупець бажає придбати та прийняти право власності на Земельну ділянку у Продавця на таких самих умовах.

- the Seller is the owner of the Land Plot (as this term is defined below) in accordance with the State Act (as this term is defined below);
- the Seller wishes to sell, alienate and transfer to the Buyer the ownership to the Land Plot free from any encumbrances and mortgages for the purchase price and on such terms and conditions which are set forth in this agreement on purchase of the land plot No. 1 of 27 January 2010 (the "Agreement"), and the Buyer wishes to purchase and accept the Land Plot from the Seller on the same terms and conditions.

ТОМУ, ВРАХОВУЮЧИ ВИЩЕНАВЕДЕНЕ та взаємні договірні зобов'язання та гарантії, що містяться в цьому Договорі попередньо ознайомлені нотаріусом з загальними вимогами, додержання яких є необхідним для чинності правочину, повністю розуміючи значення своїх дій, без будь-якого фізичного або психічного тиску, та маючи на меті бути юридично зобов'язаними за цим Договором, Продавець та Покупець уклали цей договір про таке:

NOW, THEREFORE, in consideration of the foregoing, and the mutual promises and covenants contained herein, being informed by the notary of general requirements necessary for the validity of the agreement, being of sound mind and under no duress, and intending to be legally bound hereby, the Seller and the Buyer have agreed as follows:

1. Тлумачення

1. Interpretation

- У цьому Договорі, якщо інше не вимагається за контекстом, слова, які вживаються в однині також означають й множину та навпаки; слова, які позначають осіб, також позначають корпорації, товариства, організації та інші юридичні особи; посилання на особу включає її спадкоємців та правонаступників.
- У цьому Договорі посилання на цей Договір тлумачиться як посилання на цей Договір, з урахуванням змін та доповнень до нього.
- У цьому Договорі заголовки та підзаголовки використовуються виключно для зручності посилання і не повинні впливати на тлумачення цього Договору.

- In this Agreement, unless the context otherwise requires, words denoting the singular include the plural and vice versa, words denoting persons include corporations, partnerships, organizations, and other legal persons, and references to a person include his, its or her successors and permitted assigns.
- In this Agreement, a reference to this Agreement shall be construed as a reference to this Agreement as it may be amended, varied, supplemented, or assigned from time to time.
- In this Agreement, the headings and sub-headings are inserted for convenience of reference only and shall not affect the interpretation of this Agreement.

2. Предмет договору

2. Subject Matter of the Agreement

- Відповідно до умов цього Договору, Продавець зобов'язується передати у власність Покупцеві земельну ділянку загальною площею 0,2500 га, яка розташована у Київській області, Бориспільський район, Вишеньківська сільська рада, с. Вишеньки, з цільовим призначенням для будівництва та обслуговування жилого будинку, що має кадастровий номер 3220881300:04:004:0190 (далі – Земельна ділянка), яка є вільною від будь-яких обтяжень та застав, як це передбачено в пунктах 7.6 та 7.8 цього Договору, а Покупець зобов'язується прийняти Земельну ділянку у власність сплативши Ціну купівлі (як цей термін визначено нижче)
- Земельна ділянка належить Продавцеві на праві приватної власності, на підставі державного акту на право власності на земельну ділянку Серія Я [redacted], виданого 23 жовтня 2007 року, що доданий як Додаток № 1 до цього Договору (далі – Державний акт).
- Експертна грошова оцінка Земельної ділянки згідно Висновку про ринкову вартість Земельної ділянки, виданого суб'єктом оціночної діяльності, фізичною особою-підприємцем Павликом Тетяною Миколаівною, що діє на підставі Ліцензії Державного комітету України по земельних ресурсах від 26 червня 2008 р. серії АВ №390677 та посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача серії АК № 00202 від 28 лютого 2008 року разом з експертом-оцінювачем Пружинською Наталією Олександрівною (кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок серії АК № 00458 від 10 травня 2006 року, посвідчення про підвищення кваліфікації серії АА № 1612-ПК від 21 червня 2008 року) - становить [redacted] тисяч гривень.
- Відповідно до довідки виданої виконавчим комітетом Вишеньківської сільської ради від 16 грудня 2009 року, № 1985, Земельна ділянка є вільною від забудови на теперішній час.
- Відповідно до висновку № 4833-6 управління земельних ресурсів у Бориспільському районі виданого 18 грудня 2009 року, дані про наявність обмежень (обтяжень) щодо Земельної ділянки відсутні окрім того, що Земельна ділянка повинна використовуватись відповідно до статті 91 Земельного кодексу України.

- The Seller undertakes hereunder to transfer to the Buyer the ownership of the land plot of the total area of 0.2500 hectare, which is located in the Village of Vyshenky, Vyshenky Village Council, Boryspil District, Kyiv Region, with its formal designed use of construction and maintenance of residential building, having cadastral number 3220881300:04:004:0190 (the "Land Plot") which is free from any encumbrances and mortgages as it is stated in Clauses 7.6 and 7.8 hereof, and the Buyer undertakes to accept the Land Plot into its ownership subject to payment of the Purchase Price (as this term is defined below) to the Seller.
- The Land Plot is in private ownership of the Seller, which is confirmed by the State Act on the Ownership of the Land Plot Series ЯЖ [redacted], issued on 23 October 2007, which is attached as Annex No. 1 hereto (the "State Act").
- Expert monetary evaluation of the Land Plot is [redacted] usand hryvnyas according to the Conclusion on Market Evaluation of the Land Plot issued by private entrepreneur, Ms. Pavlenko Tetyana Mykola who is duly licensed under the License of State Land Resources Committee of Ukraine of 26 June 2008 Series AB No. 390677 and the Certificate on appraiser's raising of qualification Series AK No. 00202 of 28 February 2008, and appraiser Ms. Pruzhynska Nataliya Oleksandr (qualification certificate of appraiser on expert evaluation of the land plots Series AK No. 00458 of 10 May 2006, the Certificate on appraiser's raising of qualification Series AA No. 1612-ПК of 21 June 2008).
- According to the Certificate issued by the executive committee of Vyshenky Village Council on 16 December 2009, No. 1985, the Land Plot is free from any real estate as of the date of the respective Certificate.
- According to the Conclusion No.4833- 6, issued by Boryspil District Department of Land Resources on 18 December 2009, there exists no any restrictions (encumbrances) of the Land Plot, except for use of the Land Plot in accordance with Article 91 of the Land Code of Ukraine.



BMM № 595841

### 3. Ціна купівлі та порядок розрахунків

- 3.1. Продаж Земельної ділянки згідно цього Договору [redacted] (далі – **Ціна купівлі**).
- 3.2. Всі кошти, що сплачуються Покупцем Продавцеві згідно цього Договору, протягом 90 (дев'яносто) календарних днів починаючи з дня підписання цього Договору, перераховуються шляхом здійснення переказу на такий банківський рахунок Продавця:

Назва банку:	ВАГ "Раїффайзен Банк Аваль" в м. Києві
Номер рахунку:	[redacted]
МФО:	[redacted]
Одержувач:	ТОВ "ЕСЕЙЧВІ"

Довідка, отримана Покупцем, про рух коштів на банківському рахунку Продавця, вказаного в цьому пункті 3.2. цього Договору, яка підтверджує зарахування Ціни купівлі на цей рахунок (далі – **Виписка**), є достатнім підтвердженням виконання зобов'язань Покупця згідно цього Договору щодо сплати Ціни купівлі Продавцеві.

- 3.3. Сплата Ціни купівлі Покупцем Продавцеві згідно статті 3 цього Договору означає повний та остаточний розрахунок між Сторонами та виконання усіх зобов'язань Покупця перед Продавцем стосовно сплати вартості Земельної ділянки (Ціни договору), проданої та відступленої Продавцем за цим Договором.

#### 4. Обов'язки Продавця

- 4.1. Передати Покупцеві Земельну ділянку з належною документацією, що стосується Земельної ділянки у встановлений Договором термін.
- 4.2. Забезпечити відсутність щодо Земельної ділянки будь-яких діючих договорів оренди, застави, іпотеки та інших обтяжень.

#### 5. Обов'язки Покупця

- 5.1. Сплатити Ціну купівлі згідно з пунктами 3.1 та 3.2 цього Договору.
- 5.2. У встановлений цим Договором термін прийняти Земельну ділянку.

#### 6. Передача Земельної ділянки та перехід права власності

- 6.1. Передача Земельної ділянки здійснюється Продавцем Покупцеві в день укладання цього Договору. Передача Земельної ділянки Продавцем і прийняття її Покупцем, вільної від будь-яких обтяжень та застав, засвідчується актом приймання-передачі (далі – **Акт приймання-передачі**).
- 6.2. Відмова Продавця, від підписання Акту приймання-передачі вважається порушенням Продавцем цього Договору. У такому випадку Продавець зобов'язується сплатити Покупцеві компенсацію в розмірі Ціни купівлі.
- 6.3. Цей Договір є документом, що посвідчує право власності Покупця на Земельну ділянку. Право власності на Земельну ділянку виникає з моменту його державної реєстрації.
- 6.4. Цей Договір є підставою для передачі Земельної ділянки на місцевості та проставлення на Державному акті відмітки приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Михайленком Сергієм Анатолійовичем, а також органом, який здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень про перехід права власності на Земельну ділянку.
- 6.5. У випадку не сплати Покупцем Ціни купівлі протягом 90 (дев'яносто) календарних днів починаючи з дня підписання цього Договору, Продавець має право ініціювати розірвання цього Договору. У цьому випадку, Покупець зобов'язаний повернути Державний акт Продавцеві, а Продавець повертає всі кошти, сплачені Продавцю за цим Договором.

#### 7. Запевнення та гарантії

- 7.1. Продавець цим запевнює та гарантує Покупцеві, що запевнення та гарантії, викладені в цій статті 7, є дійсними та правильними станом на дату підписання цього Договору та будуть дійсними та правильними до закінчення усіх дій, необхідних для передачі Земельної ділянки, державної реєстрації цього Договору.
- 7.2. Сторони мають право та повноваження укладати та виконувати, а також здійснювати усі необхідні дії для укладання та виконання, цього Договору та діяльності, пов'язаної з цим Договором.
- 7.3. Укладання та виконання цього Договору Продавцем не порушує положення: (i) будь-якого договору або документу, стороною яких є Продавець, або які є обов'язковими для Продавця або його майна; або (ii) законодавства України.
- 7.4. Продавець отримав усі офіційні погодження, які можуть вимагатися для укладання ним цього Договору та для виконання його зобов'язань відповідно до цього Договору.
- 7.5. Покупець стверджує, що згода його дружини пані Карів Аліси на укладання і підписання цього Договору надана, що підтверджується її заявою від 13 грудня 2009 року, апостильована за № 2308 від 23 грудня 2009 року, про що нотаріусом доведено до відома Продавця.
- 7.6. Щодо Земельної ділянки не існує жодних застав, іпотек, прав управління, сервітутів, переважних прав, прав переважної купівлі, боргових зобов'язань або інших обтяжень, включно з будь-якими правами третіх осіб, а також немає жодного договору або іншого правочину, які б створювали подібні обтяження щодо Земельної ділянки.
- 7.7. Сторони цим гарантують, що ними на день підписання Договору оглянуто Земельну ділянку. Претензій щодо Земельної ділянки Сторонами не виявлено.
- 7.8. Під заборону відчуження (арештом) згідно з витягом з Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна від 27 січня 2010 [redacted], Земельна ділянка не перебуває. Відсутність податкової застави перевірено згідно з Витягом з Державного реєстру обтяжень рухомого майна про податкової застави від 27 січня 2010 року за № [redacted].
- 7.9. Земельна ділянка перебуває у належному стані та може бути використана згідно з її цільовим призначенням.

### 3. The Purchase Price and Payment Arrangements

- 3.1. The Parties have agreed that the value of the Land Plot under the Agreement shall be [redacted] (**Ukrainian hryvnyas** (the "**Purchase Price**").
- 3.2. All amounts under the Agreement the Buyer shall transfer to the Seller within **ninety (90)** calendar days as of the date hereof via bank transfer to the following banking account of the Seller:

Name of the Bank:	Raiffeisen Bank Aval, OJSC, in the City of Kyiv
Account Number:	[redacted]
MFO:	[redacted]
Recipient:	SHV, LLC

The statement of the Buyer's account reflecting the transfer of the Purchase Price to the account of the Seller, which is indicated in this Clause 3.2 hereof (the "**Extract**"), is sufficient confirmation of due execution of the Buyer's undertakings on the Purchase Price payment to the Seller under the Agreement.

- 3.3. Payment of the Purchase Price under Article 3 hereof shall mean complete and final settlement between the Parties and fulfillment of all undertakings of the Buyer before the Seller regarding payment of the Land Plot's value (the Purchase Price), which is sold and alienated by the Seller hereunder.

#### 4. Undertakings of the Seller

- 4.1. To transfer the Land Plot to the Buyer with the appropriate documentation on the Land Plot in terms specified hereunder.
- 4.2. To secure absence of any valid lease agreements, pledge agreements, mortgage agreements and other encumbrances of the Land Plot.

#### 5. Undertakings of the Buyer

- 5.1. To pay the Purchase Price in accordance with Clauses 3.1 and 3.2 hereof.
- 5.2. To accept the Land Plot in terms specified hereto.

#### 6. Transfer of the Land Plot and Transfer of Title to the Land Plot

- 6.1. The Land Plot shall be transferred by the Seller to the Buyer on the execution date of this Agreement. Transfer of the Land Plot free from any encumbrances and pledges by the Seller and its acceptance by the Buyer shall be evidenced by an acceptance act (the "**Acceptance Act**").
- 6.2. Refusal of the Seller to sign the Acceptance Act is considered to be violation of the Agreement by the Seller. In this case, the Seller shall pay compensation to the Buyer in the amount equal to the Purchase Price.
- 6.3. This Agreement is a title document of the Buyer to the Land Plot. The ownership of the Land Plot appears upon its state registration.
- 6.4. This Agreement is a basis for the transfer of the Land Plot on the site and affixing on the State Act of a sign on transfer of the ownership of the Land Plot of the private notary of Kyiv City notary district, Mr. Mykhailenko Serhiy Anatoliy as well as a sign on transfer of the ownership of the Land Plot of the state body, which performs the state registration of ownership of real estate and their encumbrances.
- 6.5. Should the Buyer failed to pay the Purchase Price within ninety (90) calendar days as of the date hereof, the Seller shall be entitled to initiate termination of the Agreement. In this case the Buyer shall return the State Act to the Seller and the Seller shall repay all amounts transferred to the Seller hereunder.

#### 7. Representations and Warranties

- 7.1. The Seller hereby represents and warrants that all representations and warranties listed in this Article 7, as of the date of execution of this Agreement and for the whole period necessary for performance of actions, required for the transfer of the Land Plot, state registration of the Agreement will remain due and true.
- 7.2. The Parties have the power and authority to enter into and perform, and have taken all necessary actions to authorize its entry into and performance of, this Agreement and the activity contemplated by this Agreement.
- 7.3. Execution and performance of this Agreement by the Seller is not in violation of: (i) any agreement or document, entered by the Seller, or obligatory for the Seller or its property; or (ii) legislation of Ukraine.
- 7.4. The Seller has received all official approvals, required for the execution of the Agreement and performance of its undertakings hereunder.
- 7.5. The Buyer confirms that the consent of his wife, Mrs. Kariv Alisa on execution and signing of this Agreement has been given, which is confirmed by the statement of 13 December 2009, duly apostilled No. 2308 of 23 December 2009, and whereof the notary notified the Seller.
- 7.6. There exists no any pledges, mortgages, control right, servitudes, priority rights, priority purchase right, debt instruments or other encumbrances, including any third party rights, or any agreements, which may impose similar encumbrances in respect of the Land Plot.
- 7.7. The Parties hereby guarantee that they performed an onsite survey of the Land Plot as of the date of the Agreement. The Parties have no compliance to the Land Plot.
- 7.8. According to extract from the Unified State Register on Alienation of Real Estate of 27 January [redacted] the Land Plot is free from restraint on alienation (seizure). According to extract from the State Register of Encumbrances of Movable Property of 27 January [redacted], there is no any tax pledges in respect of the Seller's property.
- 7.9. The Land Plot is in proper condition and may be utilized in accordance with its designated use.



7.10. Проти Продавця не порушено процедури відновлення платоспроможності або визнання банкрутом, а також немає підстав для застосування такої процедури. А ні цей Договір, а ні будь-яка заява пов'язана з предметом цього Договору, не містять неправдиву інформацію щодо істотних обставин, які б призвели до непорозуміння щодо обставин про які вони були зроблені.

#### 8. Ризик випадкової загибелі Земельної ділянки

8.1. Ризик випадкової загибелі Земельної ділянки несе Продавець до моменту його передачі згідно з пунктом 6.1 цього Договору.

#### 9. Відшкодування

9.1. Цим Продавець зобов'язується відшкодувати Покупцеві будь-яку шкоду та збитки, завдані всіма Вимогами (як цей термін визначено нижче), які є прямим чи опосередкованим результатом такого:

- o надання неправдивої інформації або невиконання запевнень та гарантій, наданих Продавцем у цьому Договорі;
- o виявлення факту існування щодо Земельної ділянки, її частини будь-яких обтяжень, в тому числі, застав, іпотек, прав управління, сервітутів, переважних прав, прав переважної купівлі, боргових зобов'язань або інших обтяжень, включно з будь-якими правами третіх осіб, а також існування договорів або інших правочинів, які створюють подібні обтяження щодо Земельної ділянки; та
- o порушення домовленостей або зобов'язань Продавця, зазначених у цьому Договорі.

9.2. Усі відшкодування та/або відповідні зобов'язання згідно з цим Договором повинні бути негайно оплачені Продавцем протягом 7 (семи) календарних днів з моменту отримання відповідної обґрунтованої вимоги Покупця, шляхом безготівкового переказу або видачі та вручення чеку, завіреного банком, на суму відповідного відшкодування. Сплата такого відшкодування не позбавляє Покупця права звертатися по інші способи захисту порушеного права.

9.3. Термін «Вимоги», передбачений в цій статті 9 означає можливі або інші вимоги, збитки, втрати, зобов'язання, витрати (включно, проте не обмежуючись, витрати на розрахунки та/або будь-які розумні юридичні, бухгалтерські або інші витрати щодо проведення аналізу та захисту по судових вимогах).

#### 10. Чинне законодавство та вирішення спорів

10.1. Цей Договір регулюється та тлумачиться згідно із законодавством України.

10.2. Усі спори, що виникають з цього Договору або пов'язані із ним, вирішуються шляхом переговорів між Сторонами.

10.3. Якщо Сторони не вирішать спір, що виник між ними, шляхом переговорів, то такий спір передається на вирішення до суду у відповідності до встановлених чинним законодавством України правил про підвідомчість та підсудність.

#### 11. Форс-мажор

11.1. Обидві Сторони погодилися, що при настанні форс мажору, який визначається далі, Сторони звільняються від виконання зобов'язань за цим Договором на строк дії цих обставин. Проте, це положення не звільняє іншу Сторону від вжиття відповідних заходів з метою усунення таких причин, а також кожна Сторона зобов'язується продовжувати виконання своїх зобов'язань за Договором після припинення таких обставин. Сторона, яка посилається на такі обставини як причину невиконання чи затримки виконання зобов'язань за цим Договором, повинна негайно повідомити про це іншу Сторону. Строк дії форс-мажорних обставин підтверджується компетентними державними органами України.

11.2. Для цілей цього Договору форс мажор означає всі події, які є непередбачуваними, або якщо й передбачуваними, то невідворотними та які зашкоджують повному чи частковому виконанню зобов'язань будь-якою зі Сторін. Такі події включають, але не обмежуються, повені, засухи, землетруси, природні лиха, страйки, військові дії, а також запровадження військового стану або інших тимчасових або постійних заходів, що обмежують верховенство права.

#### 12. Різне

12.1. Цей Договір містить усі основні умови та повну домовленість Сторін щодо предмету цього Договору. Не існує жодної іншої домовленості, договору, гарантії або запевнення, що були висловлені або припущені або будь-яким чином розширюють, визначають або іншим чином відносяться до положень цього Договору або зобов'язують Сторони за цим Договором відносно відступлення Земельної ділянки або інших питань щодо цього Договору.

12.2. Цей Договір набуває чинності у дату його підписання Сторонами та діє до повного виконання Сторонами всіх умов цього Договору.

12.3. Усі витрати, пов'язані із нотаріальним оформленням даного Договору несе Покупець. Сторони погоджуються, що кожна з них самостійно несе відповідальність за сплату всіх належних з неї податків та зборів згідно з українським законодавством у зв'язку з цим Договором.

7.10. There exists no any procedure on renewal of paying capacity or bankruptcy procedure of the Seller and there are no reasons for implementation of the respective procedure. Neither this Agreement nor any statement in connection with the subject matter hereof, contain wrong information with respect of essential provisions, which may bring to misunderstanding on subject matter of the respective essential provisions.

#### 8. Risk of Accidental Destruction of the Land Plot

8.1. The Seller shall bear the risk of accidental destruction of the Land Plot until the moment of transfer of the Land Plot in accordance with Clause 6.1 hereof.

#### 9. Indemnification

9.1. The Seller hereby undertakes to compensate to the Buyer any damages and losses caused by all Demands (as this term is defined below), which have arisen as a direct or indirect result of the following:

- o provision of wrong information or non-performance of representations and warranties provided by the Seller hereunder;
- o reveal of fact of existence in respect of the Land Plot or a part of it of any encumbrances, *inter alia*, pledges, mortgages, control right, servitudes, priority rights, priority purchase right, debt instruments or other encumbrances, including any third party rights, or any agreements, which may impose similar encumbrances in respect of the Land Plot; and
- o violation of agreements or undertakings of the Seller stipulated hereunder.

9.2. All indemnification and/or respective obligations hereunder shall be paid by the Seller in non-cash form or by issuance of cheque certified by the bank for the amount of the respective indemnification within seven (7) calendar days as of the date of receipt of reasonable request of the Buyer. Payment of such indemnification shall not disable the Buyer to use other means of protection of its violated right.

9.3. The term "Demands" provided in this Article 9 shall mean possible and other requirements, damages, losses, undertakings, expenses (including, but not limited to expenses for transfer of amounts and/or any reasonable legal, accounting and other expenses on due diligence and judicial remedy).

#### 10. Governing Law and Dispute Resolution

10.1. This Agreement shall be governed and construed in accordance with the laws of Ukraine.

10.2. All disputes arising out of or in connection with this Agreement shall be resolved by negotiations between the Parties.

10.3. Should the Parties fail to settle the dispute by means of negotiation, it shall be transferred for final settlement to the court in accordance with jurisdiction rules set forth under Ukrainian law.

#### 11. Force Majeure

11.1. The Parties agree that an event of force majeure, as defined below, shall excuse them from performing hereunder for the period of its existence. This provision shall not, however, exempt either Party from using its reasonable efforts to avoid or remove such events, and either Party shall continue performance hereunder whenever such events cease to exist. Any Party claiming such excuse for failure or delay in performance shall give prompt notice thereof to the other Party. The period of existence of force majeure events shall be confirmed by the competent state bodies of Ukraine.

11.2. For the purpose of this Agreement, force majeure shall mean all events which are unforeseen, or, if foreseen, unavoidable and which prevent total or partial performance by either Party. Such events shall include, but not be limited to, floods, droughts, earthquakes, natural disasters, strikes, war and the imposition of martial law or other temporary or permanent measures that impair the rule of law.

#### 12. Miscellaneous

12.1. This Agreement contains all main conditions and complete agreement of the Parties on subject matter hereof. There exists no any other agreement, deed, representation or warranties, stated or supposed or in any other way expand, define or in any other manner refer to provisions of this Agreement or create obligations of the Parties hereunder with regard to alienation of the Land Plot or other matters hereof.

12.2. This Agreement shall take effect as of the date hereof and shall remain in effect until the date upon which all of the Parties' obligations have been discharged.

12.3. All expenses accrued in connection with notarization of the Agreement shall be paid by the Buyer. The Parties agree that each of them shall be individually responsible for the payment of all taxes and fees due under the Ukrainian law in connection with the Agreement.



BMM № 595842

- 12.4. Якщо в будь-який час будь-яке положення цього Договору є або стає незаконним, недійсним або таким, яке неможливо примусово виконати, це жодним чином не впливає та не позбавляє законності, дійсності чи можливості виконання, в тому числі примусового, решти положень цього Договору.
- 12.5. Зміни до цього Договору можуть вноситися лише за письмовою згодою Сторін.
- 12.6. Будь-яке невиконання або затримка у виконанні з боку Сторони будь-яких прав та обов'язків за цим Договором не повинно тлумачитися як відмова від них, а окремий випадок виконання або часткового виконання будь-якого такого права не повинен перешкоджати подальшому здійсненню будь-якого іншого права за цим Договором.
- 12.7. Договір є обов'язковим та діє на користь Сторін, що підписують цей Договір, та їхніх відповідних спадкоємців та правонаступників.
- 12.8. Ніщо в цьому Договорі, висловлене або припущене, не має наміром надати будь-якій особі, окрім Сторін та їхніх спадкоємців та правонаступників, будь-які права або засоби судового захисту відповідно до або за цим Договором.
- 12.9. Будь-яке повідомлення у зв'язку з цим Договором повинно надаватися у письмовій формі та, якщо не передбачено іншого, може бути доставлене особисто, відправлене поштою або кур'єрською службою на адресу Сторони, яка зазначена вище, або на таку іншу адресу, яку Сторона повідомить іншій Стороні.
- 12.10. Продавець є платником податку на прибуток на загальних підставах, згідно Закону України "Про оподаткування прибутку підприємств" від 28 грудня 1994 року та є платником ПДВ згідно Закону України "Про податок на додану вартість" від 3 квітня 1997 року. Покупець є платником податку з доходу фізичних осіб згідно з Законом "Про податок з доходів фізичних осіб" від 22 травня 2003 року.
- 12.11. Цей Договір укладений у 3 (трьох) примірниках англійською та українською мовами (один для Покупця, один для Продавця та один залишається у справах приватного нотаріуса пана Михайленка С.А.). Усі примірники мають однакову юридичну силу. Сторони погодилися, що у випадку виникнення будь-якої суперечності чи розбіжності або у випадку сумніву щодо правильного тлумачення цього Договору, переважну силу має український текст.
- 12.12. Норми чинного законодавства щодо порядку оформлення права власності на землю, щодо прав і обов'язків власника нерухомого майна, в тому числі недопущення власником Земельної ділянки зміни її цільового призначення, Сторонам за Договором нотаріусом роз'яснено, а також роз'яснено зміст ст. ст. 190, 212 Кримінального кодексу України; ст. ст. 31, 32, 182, 203, 237, 238, 545, 640, 653, 657-662 Цивільного кодексу України; ст. ст. 82, 90, 91, 103, 116, 125, 131, 132, 202 Земельного кодексу України; ст. ст. 15, 17 Закону України «Про плату за землю», правові наслідки приховування реальної вартості майна нам, Сторонам, нотаріусом роз'яснено.

На засвідчення чого, Сторони підписали та уклали цей Договір у день та в рік, що визначені на початку цього Договору.

- 12.4. If, at any time, any provision hereof is or becomes illegal, invalid or unenforceable in any respect, this shall not in any way affect or impair the legality, validity or enforceability of the remaining provisions hereof.
- 12.5. This Agreement may be amended only by the written consent of the Parties.
- 12.6. No failure or delay on the part of the Party in the exercise of any right hereunder shall operate as a waiver thereof; nor shall any single or partial exercise of any such right preclude any other or further exercise thereof or of any other right.
- 12.7. The Agreement shall be binding upon and inure to the benefit of the Parties signing this Agreement and their respective heirs and successors.
- 12.8. Nothing in this Agreement, express or implied, is intended to confer upon any person, other than the Parties and their heirs and successors any rights or remedies under or by reason of this Agreement.
- 12.9. Any communication in connection with this Agreement must be in writing and, unless otherwise stated, may be delivered in person, by post or with courier to the Party's address specified above or at such other address as that Party notifies to the other Party from time to time.
- 12.10. The Seller is income tax payer on a common basis under the Law of Ukraine "On Taxation of Income of Legal Entities" of 28 December 1994 and is VAT payer according to the Law of Ukraine "On Value Added Tax" of 3 April 1997. The Buyer is personal income tax payer in accordance with the Law of Ukraine "On Personal Income Tax" of 22 May 2003.
- 12.11. This Agreement shall be executed in three (3) original counterparts in the English and Ukrainian languages (one for the Buyer, one for the Seller and one to be deposited with private notary Mr. Mykhailenko S.A.). All counterparts shall have equal legal force, it being agreed by the Parties that in the event of any conflict or inconsistency or in case of doubt as to the proper interpretation or construction of this Agreement, the Ukrainian text shall prevail.
- 12.12. The notary has explained to the Parties the legal norms of applicable legislation on transfer of ownership to land, on rights and undertakings of owners of real estate, including prohibition to change the designated use of the Land Plot by the owner, as well as meaning of Articles 190, 212 of the Criminal Code of Ukraine; Articles 31, 32, 182, 203, 237, 238, 545, 640, 653, 657-662 of the Civil Code of Ukraine; Articles 82, 90, 91, 103, 116, 125, 131, 132, 202 of the Land Code of Ukraine; Articles 15, 17 of Law of Ukraine "On Land Payment"; legal consequences of concealment of real value of the property.

In Witness Whereof, the Parties have signed and entered into this Agreement on the day and year first above written.

**ПІДПИСИ / SIGNATURES**

**Продавець / The Seller**

Від Продавця по довіреності/ on behalf of the Seller under the Power of Attorney

пан Кобзаренко Іван Васильович / Mr. Kobzarenko Ivan Vasyli

**Покупець / The Buyer**

пан Кривенко Ростислав / Mr. Kryvenko Rostyslav



Цей переклад з української мови на англійську мову зроблено особисто мною, перекладачем Коваль Євгенією Михайлівною (Диплом серії КВ за № 30768942, виданий 28 лютого 2007 року Київським міжнародним університетом) / This translation from English language to Ukrainian language is executed personally by me, interpreter Yevheniya Mykhailivna Koval (Diploma KV № 30768942 of 28 February 2007 issued by Kyiv International University)

Місто Київ, Україна, двадцять сьоме січня дві тисячі десятого року.

Цей договір посвідчено мною, Михайленком С.А., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу.

Договір підписано сторонами у моїй присутності.

Особи громадян, які підписали договір, встановлені, їх дієздатність, а також правоздатність, дієздатність Товариства з обмеженою відповідальністю «Есейчві» та повноваження представників і належність Товариству з обмеженою відповідальністю «Есейчві» відчужуваної земельної ділянки перевірено.

При цьому засвідчую справжність підпису перекладача Коваль Євгенії Михайлівни, яка одночасно зробила письмовий переклад тексту цього договору з української мови на англійську мову та підтвердила достовірність цього перекладу своїм підписом у моїй присутності.

Особу перекладача встановлено, її кваліфікацію перевірено.

Цей договір підлягає державній реєстрації

Відповідно до статті 182 Цивільного кодексу України право власності на земельну ділянку підлягає державній реєстрації в Управлінні земельних ресурсів у

Бориспільському районі

Зареєстровано в реєстрі за [blank]

Стігнуто плати за домовленістю відповідно до чинного законодавства.

Приватний нотаріус

С.А. Михайленко







*Додаток Г*

**ВИТЯГ**  
**з Державного земельного кадастру про земельну ділянку**

Номер витягу                    НВ-:  
Дата формування  
Надано на заяву (запит) Рості Карів

Дані, за якими здійснювався пошук інформації у Державному земельному кадастрі

Кадастровий номер  
земельної ділянки            3220881300:04:004:0190

Загальні відомості про земельну ділянку

Кадастровий номер            3220881300:04:004:0190  
Місце розташування        Київська область, Бориспільський район, с. Вишеньки  
(адміністративно-територіальна одиниця)  
Цільове призначення:       02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)  
Категорія земель              Землі житлової та громадської забудови  
Вид використання земельної ділянки    Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)  
Форма власності              Приватна власність  
Площа земельної ділянки, гектарів       0.2500

Відомості про державну реєстрацію земельної ділянки

Інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки            Інші документи, 06.06.2016; ФОП Кодь В.В., Кодь В.В.  
Орган, який зареєстрував земельну ділянку                    Управління Держгеокадастру у Бориспільському районі Київської області  
Дата державної реєстрації земельної ділянки                    01.07.2016



Відомості про право власності / право постійного користування внесені до Поземельної книги, крім відомостей про речові права, що виникли після 1 січня 2013 року

Вид права	Право власності
Інформація про власників (користувачів) земельної ділянки	
Прізвище, ім'я та по батькові	Карів Рості
Громадянство	Україна
Реквізити документа, що посвідчує особу	
Податковий номер	
Місце проживання	
Документ, який є підставою для виникнення права	Цивільно-правовий договір нотаріус
Документ, що посвідчує право	Державний акт від 23.10.200

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки, встановлені Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету міністрів України від 17.10.2012 №.1051, не зареєстровані.

Відомості про особу, яка уповноважена надавати відомості з Державного земельного кадастру відповідно до закону,

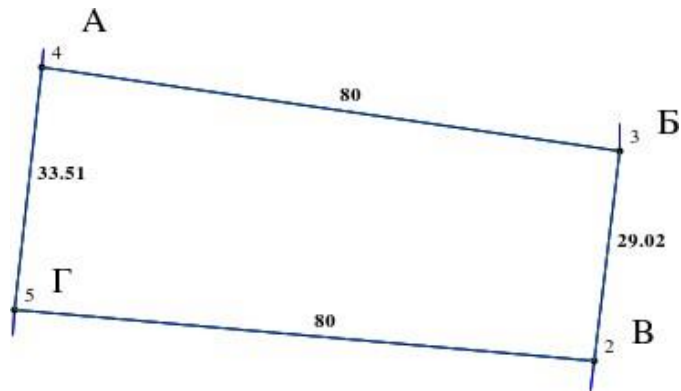
що надала витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (за наявності)

Витяг підготував та надав



Кадастровий план земельної ділянки

Кадастровий номер земельної ділянки 3220881300:04:004:0190



Масштаб 1: 1000



Опис меж:

Від А до Б ТОВ "ЕСЕЙЧВІ";

Від Б до В землі загального користування;

Від В до Г ТОВ "ЕСЕЙЧВІ";

Від Г до А ТОВ "ЕСЕЙЧВІ";

Умовні позначення:

Експлікація земельних угідь:

Всього земель, гектарів	У тому числі за земельними угіддями, гектарів:
	Малоповерхова забудова
1	2
Площа земельної ділянки, гектарів 0.2500	0.2500



Відомості про особу, яка склала кадастровий план земельної ділянки (за наявності)

Прізвище та ініціали особи, яка склала  
кадастровий план земельної ділянки

Семенюк О. С.

